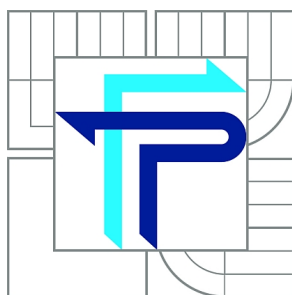




**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ**  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



**FAKULTA PODNIKATELSKÁ  
ÚSTAV MANAGEMENTU**

**FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT  
INSTITUTE OF MANAGEMENT**

# **DAŇOVÁ SPECIFIKA ÚPRAVY PRONÁJMŮ V PODMÍNKÁCH NOZ**

**THE TAX TREATMENT OF SPECIFICS LEASING CONDITIONS ACCORDING TO THE NEW CIVIL  
CODE**

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**  
MASTER'S THESIS

**AUTOR PRÁCE**  
AUTHOR

**Bc. JAKUB PROKEŠ**

**VEDOUcí PRÁCE**  
SUPERVISOR

**Ing. PAVEL SVIRÁK, Ph.D.**

**BRNO 2016**

# **ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE**

**Prokeš Jakub, Bc.**

---

Řízení a ekonomika podniku (6208T097)

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách, Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně a Směrnicí děkana pro realizaci bakalářských a magisterských studijních programů zadává diplomovou práci s názvem:

**Daňová specifika úpravy pronájmů v podmínkách NOZ**

v anglickém jazyce:

**The Tax Treatment of Specifics Leasing Conditions According to the New Civil Code**

Pokyny pro vypracování:

Úvod

Cíl práce a definice problému

Analýza

Návrhová část

Zhodnocení navrhovaných řešení

Závěr

Použité zdroje

Přílohy

Seznam odborné literatury:

- DEDIČ, J., M. KALINOVÁ a I. ŠTENGLOVÁ. Právo obchodních společností. 1. vyd. Praha: PROSPEKTRUM, 1998. 408 s. ISBN 80-7175-064-6.
- MELUZÍN, T. a V. MELUZÍN. Základy ekonomiky podniku. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2007. 119 s. ISBN 978-80-214-3472-1.
- POLÁK, M., J. KOPŘIVA a M. BARANYKOVÁ. Daň z příjmu fyzických osob 2009. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 107 s. ISBN 978-80-214-3965-8.
- VEBER, J., J. SRPOVÁ a kol. Podnikání malé a střední firmy. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2005. 304 s. ISBN 80-247-1069-2.
- Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu.
- Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.
- Směrnice rady 2006/112/ES ze dne 28. listopadu 2006 o společném systému daně z přidané hodnoty.
- [www.mfcr.cz](http://www.mfcr.cz)
- <http://eur-lex.europa.eu>

Vedoucí diplomové práce: Ing. Pavel Svirák, Ph.D.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2015/2016.

L.S.

---

prof. Ing. Vojtěch Koráb, Dr., MBA  
Ředitel ústavu

---

doc. Ing. et Ing. Stanislav Škapa, Ph.D.  
Děkan fakulty

V Brně, dne 30.11.2015

## **Abstrakt**

Diplomová práce se zabývá řešením okruhu problémů pronájmů v podmínkách nového občanského zákoníku. Obsahem práce je nejprve seznámení se se změnami v NOZ a daněmi mající vliv na tuto problematiku. Dále je analyzována, řešena a aplikována na vybraných případových studiích. Kde konečným výstupem je právě rozbor daňové problematiky vybraných bodů.

## **Abstract**

This diploma thesis addresses a range of issues concerning leases in terms of the New Civil Code (NCC). The first part of the work introduces the changes in NCC, as well as taxes affecting leases. The remainder of the study provides an analysis, solutions, and application of the changes to selected case studies, while the final outcome of the study is the actual analysis of the selected points of the tax issues.

## **Klíčová slova**

Daň, daň z nemovitostí, nájem, pronajímatel, nájemce, nemovitost, technické zhodnocení

## **Key words**

Tax, real estate tax, lease, lessor, lessee, property, technical evaluation

## **Bibliografická citace**

PROKEŠ, J. Daňová specifika úpravy pronájmů v podmínkách NOZ. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2016. 95 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Pavel Svirák, Ph.D..

## **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že předložená diplomová práce je původní a zpracoval jsem ji samostatně. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem ve své práci neporušil autorská práva (ve smyslu Zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně dne 20. Ledna 2016

.....

Jakub Prokeš

## **Poděkování**

Děkuji především panu Ing. Pavlu Svirákovi, Ph.D., vedoucímu mé diplomové práce, za odborné rady a připomínky, které mi poskytl během celého vedení mé práce.

## Obsah

Úvod.....	12
Cíl práce.....	13
1. Analytická část.....	14
1.1. Daně a pronájem nemovitostí.....	14
1.1.1. Rozdělení daní .....	15
1.1.2. Základní charakteristika jednotlivých daní.....	15
1.1.3. Daň z příjmů FO a pronájem .....	18
1.1.3.1. Poplatníci daně .....	18
1.1.3.2. Předmět daně .....	19
1.1.3.3. Základ daně .....	21
1.1.3.4. Daňové odpisy .....	21
1.1.3.5. Technické zhodnocení a jeho daňové řešení .....	22
1.1.3.6. Daňové řešení oprav .....	23
1.1.1.1. Sazba daně .....	24
1.2. Historický vývoj pronájmu v občanském zákoníku.....	24
1.2.1. Pronájem dle občanského zákoníků č. 946/1811 Sb.....	24
1.2.2. Pronájem dle občanského zákoníků č. 141/1950 Sb.....	24
1.2.3. Pronájem dle občanského zákoníku č. 40/1964 Sb.....	25
1.2.4. Vývoj pronájmu po roce 1989 .....	25
1.3. Nemovitosti .....	26
1.3.1. Nemovitosti a starý občanský zákoník .....	26
1.3.2. Nemovitosti a nový občanský zákoník .....	26
1.3.3. Nemovitosti a katastr nemovitostí .....	28



1.4.	Nájemné „Starý občanský zákoník“ .....	32
1.4.1.1.	Obecná ustanovení.....	32
1.4.1.2.	Nájemné.....	33
1.4.1.3.	Skončení nájmu .....	34
1.4.2.	Zvláštní ustanovení o nájmu bytu .....	35
1.4.2.1.	Práva a povinnosti z nájmu bytu .....	36
1.4.2.2.	Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu.....	38
1.4.2.3.	Společný nájem bytu .....	39
1.4.2.4.	Společný nájem bytu manžely .....	40
1.4.2.5.	Přechod nájmu bytu .....	40
1.4.2.6.	Zánik nájmu bytu.....	42
1.4.2.7.	Nájem obytných místností v zařízeních k trvalému bydlení .....	45
1.4.2.8.	Podnájem bytu (části bytu).....	46
1.5.	Nájemné „Nový občanský zákoník“ .....	46
1.5.1.1.	Obecná ustanovení.....	46
1.5.1.2.	Pronajímatel.....	47
1.5.1.3.	Nájemce .....	48
1.5.1.4.	Podnájem .....	48
1.5.1.5.	Nájemné.....	49
1.5.1.6.	Další práva a povinnosti stran .....	49
1.5.1.7.	Změna vlastnictví .....	49
1.5.1.8.	Skončení nájmu .....	50
1.6.	Souhrn - NOZ vs. „starý“ - oblast nemovitostí .....	51
1.7.	Souhrn - NOZ vs. „starý“ - oblast pronájmů.....	53

1.7.1.	Základní povinnosti a práva pronajímatele a nájemce.....	59
1.8.	Proces daňové optimalizace .....	61
1.8.1.	Základní postup daňové optimalizace.....	61
1.8.2.	Druh příjmu a určení způsobu uplatnění výdajů.....	62
1.9.	Možné případy vztahu pronajímatel – nájemce .....	63
2.	Návrhová část .....	65
2.1.	Modelové případy u daně z příjmů .....	65
2.1.1.	Příjmy z pronájmu nemovitosti zařazené do obchodního majetku FO.....	66
2.1.2.	Příjem z pronájmu nemovitosti a technické zhodnocení realizované pronajímatelem .....	69
2.1.3.	Příjem z pronájmu nemovitosti a technické zhodnocení realizované nájemcem .....	73
2.1.4.	Příjmy z pronájmu a přerušení daňových odpisů.....	77
2.1.5.	Příjmy z pronájmu nemovitostí ve společném mění manželů .....	81
3.	Hodnocení návrhů.....	86
3.1.	Souhrn výsledků modelových případů a jejich optimalizace.....	86
3.1.1.	Příjmy z pronájmu nemovitosti zařazené do obchodního majetku FO.....	86
3.1.2.	Příjem z pronájmu nemovitosti a technické zhodnocení pronajímatelem	86
3.1.3.	Příjem z pronájmu nemovitosti a technické zhodnocení nájemcem.....	86
3.1.4.	Příjmy z pronájmu a přerušení daňových odpisů.....	87
3.1.5.	Příjmy z pronájmu nemovitostí ve společném mění manželů .....	87
3.2.	Podmínky výhodnosti modelových případů.....	88
3.2.1.	Příjmy z pronájmu nemovitosti zařazené do obchodního majetku FO.....	88
3.2.2.	Příjem z pronájmu nemovitosti a technické zhodnocení pronajímatelem	88
3.2.3.	Příjem z pronájmu nemovitosti a technické zhodnocení nájemcem.....	88

3.2.4. Příjmy z pronájmu a přerušení daňových odpisů.....	89
3.3. Doporučení k daňové optimalizaci.....	89
Závěr .....	91
Seznam použitých zdrojů.....	93
Seznam tabulek .....	95

## Úvod

V současnosti tvoří daně nejvýznamnější položku příjmů státního rozpočtu, ale i ostatních veřejných rozpočtů. Každý z nás se s daněmi setkává denně, jelikož jsou součástí všech výrobků, zboží a služeb, a většina z nás je povinna daně státu odvádět jak ze svého příjmu, tak i majetku. Podíl našich daňových výdajů není zrovna zanedbatelný, proto považuji za podstatné sledování alespoň základních daní v České republice jako je daň z příjmů či daň z přidané hodnoty, kde by snahou občanů měla být jejich minimální daňová povinnost. Z toho důvodu je nutné být, alespoň základně obeznámen s touto problematikou. Nájem nebo také pronájem je pojem, na který často narazíme v běžném životě, ať už podnikáme nebo nepodnikáme. Diplomová práce je zaměřená na vliv nového občanského zákoníku na daň z příjmů fyzických osob, konkrétně na nájem nemovitostí zařazených v obchodním majetku nebo pravidelně pronajímaného majetku nezařazeného do obchodního majetku.

Práce je rozdělena na tři základní části analytickou, návrhovou a hodnocení návrhů. V první analytické části bude představen teoretický základ nutný pro zvládnutí tohoto okruhu problému. Od vysvětlení důležitých podstatných pojmů v oblasti daně z příjmů, občanských zákoníků a nemovitostí, až pro zajímavost uvedeného historického vývoje nájmu na našem území. Dále se zaměřuje na definování souhrnu změn, které nastali 1. ledna 2014 s platností NOZ v oblasti nemovitostí a pronájmů. Vymezení povinností a práva pronajímatele a nájemce. Dále procesem daňové optimalizace u daně z příjmů fyzických osob. V návrhové části budou aplikovány poznatky z navrhovaných řešení na modelových příkladech výpočtem současné optimální daňové povinnosti u daně z příjmů poplatníka – fyzické osoby. V závěrečné části bude představen souhrn výsledků, jejich vyhodnocení a shrnutí doporučení k daňové optimalizaci.

## **Cíl práce**

Hlavní cíl práce je zaměřen na problémy spjaté se zdaněním pronájmů. Nalezení jejich optimálního řešení pomocí aplikace současné právní úpravy na tyto problémové oblasti formou modelových případů. Jejich daňová optimalizace vycházející ze současné právní legislativy a nalezení optimálního řešení z pohledu pronajímatele, a jejich vyhodnocení. Postranním cílem této diplomové práce je přiblížit v uceleném souhrnu, srovnání stávající právní legislativy „nového občanského zákoníku“ s předešlou se zaměřením na problematiku pronájmu nemovitostí. Analýza hlavních rozdílů, které touto změnou od 1. ledna 2014 nastali, a jejich vliv na daně z příjmů, tak aby byly přínosem pro osoby, které se v tomto okruhu problémů neorientují. Je určena pro malé podnikatele či fyzické osoby, pro které může být problém správné posouzení této problematiky z důvodu potřeby orientace v mnoha zákonných a právních legislativách, kde nastává velký prostor k chybám.

## 1. Analytická část

Tato kapitola obsahuje teoretické vymezení pojmů potřebných pro zvládnutí dané problematiky, zahrnuje vliv nového občanského zákoníku na daně z příjmů, zaměřené na příjmy plynoucí z pronájmu nemovitosti a jejich zdanění, a DPH. Jednotlivě jsou zde vymezeny základní pojmy současné právní legislativy, které jsou účinné a platné od 1. 1. 2015, jak z NOZ tak z daně z příjmů a daně z přidané hodnoty. Dále legislativa minulá zejména zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník důležitý pro srovnání. Nakonec souhrn hlavních rozdílů při srovnání minulé a současné právní legislativy, tedy mezi novým a „starým“ občanským zákoníkem. Dále je rozebrán proces daňové optimalizace, na který navazují modelové příklady. Z analytické části byl vyloučen pojem „pacht“, jelikož se tento termín do právního řádu respektive občanského zákoníku vrací po více než 60 letech a tudíž není možné objektivní srovnání pro rok 2014.

### 1.1. Daně a pronájem nemovitostí

Pro začátek je důležité si objasnit, co se pod pojmem daň vlastně skrývá a posléze přiblížit nejdůležitější ujednání, které mají vliv na pronájem, u jednotlivým daňových zákonů. Jedná se o zákonnou platbu, která je vybírána v pravidelných intervalech nebo za určité situace od poplatníků (fyzická nebo právnická osoba), do rozpočtu státu. Stát ji jednoznačně stanovuje zákonnými předpisy, následně se stává jeho stálým příjmem a v případech, kdy dochází k jejímu neplnění je toto jednání trestáno či pokutováno.

1. nedobrovolnou, povinnou, vynutitelnou – placení daní je neřízeno zákonem
2. nenávratnou – zaplacenou daň nelze požadovat zpět
3. neekvivalentní – neexistuje nárok na adekvátní plnění za daň
4. neúčelovou – plátce nemůže ovlivnit, na co budou daně použity
5. ve prospěch veřejného rozpočtu

### **1.1.1. Rozdělení daní**

Základní dělení daní v České republice je podle druhu na daně přímé a nepřímé:

#### **1. Přímé daně**

##### **a. Daně z příjmů (důchodové)**

- Daň z příjmu fyzických osob
- Daň z příjmu právnických osob
- Srážková daň (daň vybíraná srážkou podle zvláštní sazby daně)

##### **b. Majetkové daně**

- Daň z nemovitých věcí
- Daň z nabytých nemovitých věcí
- Silniční daň

#### **2. Nepřímé daně**

##### **a. Univerzální daň**

- Daň z přidané hodnoty

##### **b. Selektivní daň**

- Spotřební daň

##### **c. Ekologická daň**

- Daň z elektřiny
- Daň ze zemního plynu

##### **d. Poplatky za odpad**

##### **e. Poplatky za znečištění vody či vzduchu**

### **1.1.2. Základní charakteristika jednotlivých daní**

U přímých daní je možno přesně stanovit daňový subjekt (fyzickou nebo právnickou osobu), který daň zaplatí. Zdaňuje se jeho příjem nebo majetek.

## **Daň z příjmů (důchodová)**

Jedna z nejkomplicovanějších daní, se kterou se každý v běžném životě setkává.

- Daň z příjmu fyzických osob

Zahrnuje příjmy jak z podnikatelské činnosti, tak i příjmy ze zaměstnání.

- Daň z příjmu právnických osob

Daní příjmy subjektů založených za účelem podnikání, vztahuje se i na ostatní subjekty jako jsou nadace a občanská sdružení.

- Srážková daň (daň vybíraná srážkou podle zvláštní sazby daně)

Některé příjmy jsou sami o sobě daňovými základy a jsou zdaňovány právě tzv. srážkovou daní přímo u poskytovatele těchto příjmů pomocí speciální sazby. Například: dividendy z dluhopisů, úroky z vkladových účtů, příjmy autorů.

## **Majetkové daně**

- Daň z nemovitých věcí

Do 31. prosince daň z nemovitostí. Skládá se ze dvou dílčích částí, daně z pozemků, daně ze staveb a jednotek. Stanoví se odděleně, každoročně se opakuje a platí se bez ohledu na příjmy poplatníka. Jedná se o výlučný příjem obcí a jedinou daň, která je placena předem, kdy přiznání musí být podáno do 31. ledna téhož roku za který je daň vybírána. Povinnost platit tyto daně vzniká na základě vlastnického nebo užívatelského vztahu k majetku fyzických a právnických osob.

- Daň z nabytých nemovitých věcí

Nově vzniklý zákon, který nahradil daň z převodu nemovitostí platící do 31. prosince 2013. Vztahuje se na prodej a směnu nemovitých věcí. Sazba daně činí 4 % ze základu daně. Zajímavostí je, že od daně je osvobozena koupě nově vzniklého nebo postaveného bytu či domu.

- Silniční daň



Daň se vztahuje na všechna silniční motorová vozidla a jejich přípojná vozidla, která jsou používána k podnikání či jiné samostatné výdělečné činnosti. Dále všechny vozidla s největší povolenou hmotností alespoň 12 tun určená výlučně k přepravě nákladů a registrovaná v České republice, bez ohledu na to zdali jsou používána k podnikání, jsou předmětem daně.

Mezi přímé daně patřila i daň darovací a dědická, ale pouze do 31. prosince 2013. Posléze teda od 1. ledna 2014 byla darovací daň převedena pod daň z příjmů a příjmy z dědictví byly od daně zcela osvobozeny.

## **Nepřímé daně**

Podílí se nejvyšší mírou na příjmu státního rozpočtu. Specifikem těchto daní je nemožnost dopředu stanovit jejich daňového poplatníka. Definovány jsou jen plátcí daně, tedy osoby, které daň státu odvádí. Jsou zahrnuty v cenách výrobků a služeb formou přírážky placené v celkové ceně.

### **Univerzální daň**

Pod více známým jménem jako daň z přidané hodnoty. Nejkomplikovanější z nepřímých daní tvořící snad nejdůležitější příjem do státního rozpočtu. Je placena všemi z nás, když nakupujeme zboží nebo služby, až na výjimky. V současnosti je České republice aplikována ve třech sazbách: základní sazba činí 21 %, první snížená 15 % a druhá snížená 10 % (tato sazba byla zavedena teprve od 1. 1. 2015). Zákon stanoví, jakému procentu zdanění podléhají určité druhy zboží a služeb.

### **Selektivní daň**

Selektivní daň ze spotřeby stát určil z důvodu lepší možnosti regulovat cenu určitých komodit na trhu. Významem této daně pro stát je zvýšit příjmy do státního rozpočtu nebo snížit množství prodávaného takzvaného vybraného zboží, které je škodlivé pro obyvatelstvo (spotřební daň z lihu, na pohonné hmoty, na tabákové výrobky, z minerálních olejů atd.).

## Ekologická daň

S členstvím České republiky v Evropské unii vyplynula povinnost od 1. ledna 2008 zavést tzv. ekologické daně z elektřiny, zemního plynu a z pevných paliv.

### Poplatky za znečištění vody či vzduchu

V současnosti se ekologie dostává na přední místo zájmu společnosti, protože je ochrana životního prostředí nesmírně důležitá a v minulosti na ni nebyl kladen takový důraz jako nyní. Proto se provádí mnoho kroků pro subvenci a ochranu. Jedním z těchto kroků je i tento druh poplatků.

### **1.1.3. Daň z příjmů FO a pronájem<sup>1</sup>**

V této kapitole bude vymezena právní zákonodární moc mající vliv na zdanění příjmů z pronájmu jak osob fyzických, ale i společné ustanovení pro osoby právnické, ze zákona o dani z příjmů.

#### **1.1.3.1. Poplatníci daně**

Poplatníky daní z příjmů fyzických osob jsou osoby – fyzické, kteří jsou daňovými rezidenty ČR nebo daňový nerezidenti. Pod pojmem daňový rezidenti ČR si můžeme představit osoby, které bydlí na území republiky nebo se zde trvale zdržují a tím jim vzniká daňová povinnost na příjmy plynoucí jim ze zdrojů na území České republiky, ale i ze zahraničí. Zatímco pojmem daňový nerezidenti se rozumí osoby, které také mají daňovou povinnost vůči České republice, ale pouze na příjmy z ČR, například: zahraniční studenti.

---

<sup>1</sup> MARKOVÁ, Hana. *Daňové zákony 2015*.

### **1.1.3.2. Předmět daně**

Mezi předmět této daně se řadí pět základních příjmů:

1. ze závislé činnosti (§6),
2. ze samostatné činnosti (§7),
3. z kapitálového majetku (§8),
4. z nájmu (§9),
5. a ostatní (§10).

Kdy zákon považuje za příjem jak peněžní příjem, také ale i nepeněžní dosažený i směnou. Pro nepeněžní příjem dále stanovuje zákon jak postupovat v jeho správném ocenění. Pro tuto práci budou stěžejní příjmy podléhající zdanění podle §7 a §9, které se týkají příjmů z pronájmu nemovitých věcí a bytů. Samozřejmě zákon pamatuje i na situace kdy dochází k osvobození od daně.

#### **Příjmy ze samostatné činnosti §7**

Příjmem ze samostatné činnosti důležité pro tuto práci jsou příjmy ze živnostenského podnikání, z jiného podnikání, ke kterému je potřeba podnikatelské oprávnění, příjem z nájmu majetku zařazeného v obchodním majetku.

Základem daně jsou příjmy z činností výše uvedených. Tyto příjmy se snižují o výdaje vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení. U poplatníka, který je společníkem veřejné obchodní společnosti nebo komplementářem komanditní společnosti, je součástí základu daně poměrná část základu daně nebo daňové ztráty veřejné obchodní společnosti či komanditní společnosti. Tento poměr odpovídá poměru, kterým se společník podílí na zisku veřejné obchodní společnosti a kterým se komplementář podílí na zisku komanditní společnosti.

Poplatník má možnost při neuplatnění prokazatelně vynaložených výdajů uplatnit tzv. výdajové paušály, které se odvíjí od druhu podnikání – v našem případě je důležité ustanovení 30 % z příjmů z nájmu majetku zařazeného v obchodním majetku; nejvýše lze

však uplatnit výdaje do částky 600 000 Kč, způsob uplatnění těchto výdajů nelze zpětně měnit a má se za to, že v této částce jsou zahrnuty všechny výdaje vynaložené k tomuto příjmu. Poplatník, který takto uplatňuje výdaje, je povinen vždy vést záznamy o příjmech a evidenci pohledávek vzniklých v souvislosti s činností, ze které plyne příjem ze samostatné činnosti.

### **Příjmy z nájmu §9**

Mezi příjmy z nájmu můžeme zařadit příjmy z nájmu nemovitých věcí nebo bytů, z nájmu movitých věcí, kromě příležitostného nájmu podle § 10 odst. 1 písm. a) zákona o dani z příjmů.

Základem daně jsou příjmy snížené o výdaje vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení. Neuplatní-li poplatník výdaje prokazatelně vynaložené na dosažení, zajištění a udržení příjmů, může je uplatnit ve výši 30 % z příjmů, nejvýše však do částky 600 000 Kč. Způsob uplatnění výdajů podle tohoto odstavce nelze zpětně měnit. Uplatní-li poplatník výdaje paušálně, jsou v částkách výdajů zahrnuty veškeré výdaje poplatníka vynaložené v souvislosti s dosahováním příjmů z nájmu. Poplatník, který uplatňuje výdajové paušály, je povinen vždy vést záznamy o příjmech a evidenci pohledávek vzniklých v souvislosti s nájmem.

Poplatníci mající příjmy z nájmu a uplatňující u těchto příjmů skutečné výdaje vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení vedou záznamy o příjmech a výdajích vynaložených na dosažení, zajištění a udržení příjmů v časovém sledu, evidenci hmotného majetku, který lze odpisovat, evidenci o tvorbě a použití rezervy na opravy hmotného majetku, pokud ji vytvářejí, evidenci o pohledávkách a dlužích ve zdaňovacím období, ve kterém dochází k ukončení nájmu, a mzdové listy, pokud vyplácejí mzdy. Pokud se však poplatníci rozhodnou vést účetnictví, přestože k tomu nejsou podle účetních předpisů povinni, pak postupují podle těchto předpisů, budou-li takto postupovat po celé zdaňovací období, přitom se movitý i nemovitý majetek, o kterém je účtováno, nepovažuje za obchodní majetek ve smyslu daně z příjmů fyzických osob.

### **1.1.3.3. Základ daně**

Základ daně je částka, o kterou ve zdaňovacím období příjmy přesahují prokazatelně vynaložené výdaje poplatníka spjaté s dosažením daného příjmu. V případě, že poplatník má několik odlišných příjmů (§6 – 10) je základem jeho součet. Pokud nastane situace, že výdaje převyšují poplatníkovy příjmy, výsledný rozdíl je daňovou ztrátou.

U poplatníků, kteří vedou účetnictví se základ daně vypočítá z výsledku hospodaření a u osob vedoucí daňovou evidenci z rozdílu mezi výnosy a náklady.

### **1.1.3.4. Daňové odpisy<sup>2</sup>**

U pronajatého majetku se daňové odpisy zahrnují mezi skutečně a prokazatelně vynaložené výdaje. Podmínkou pro odepisování nemovitých věcí je doba použitelnosti delší než jeden rok a není zde stanovena vstupní cena. Dle zákona rozlišujeme několik možných způsobů odepisování, mezi nejběžnější způsoby patří zrychlené a rovnoměrné a občas se můžeme setkat i s mimořádnými odpisy. Následně dle zařazení do odpisových skupin podle potřeb je stanovena minimální doba odepisování.

Zrychlené odepisování – zákon o dani z příjmu určuje koeficienty jednotlivých odpisových skupin pro zrychlené odepisování. V prvním roce odepisování se odpis určuje jako podíl vstupní ceny a přiřazeného koeficientu platného pro první rok odepisování. V následujících zdaňovacích obdobích se odpis stanoví jako podíl dvojnásobku zůstatkové ceny a rozdílu mezi přiřazeným koeficientem pro další roky odepisování a počtem let, které již byl majetek odepisován.

Rovnoměrné odepisování – dle zákona o dani z příjmu jsou přiřazeny maximální odpisové sazby k jednotlivým odpisovým skupinám. Roční odpis je vypočítán, jako setina součinu vstupní ceny a odpisové sazby

---

<sup>2</sup>PELC, Vladimír. *Daňové odpisy: strategie pro podnikatelskou praxi firem a podnikatelů.*

#### **1.1.3.5. Technické zhodnocení a jeho daňové řešení<sup>3</sup>**

Na pronajaté nemovitosti bylo pronajímatelem provedeno technické zhodnocení, které má za následek zvýšení jak vstupní tak ale i zůstatkové ceny o hodnotu daného technického zhodnocení. Do nákladů se technické zhodnocení převádí za pomoci daňových odpisů, viz výše.

Z občanského zákoníku vyplývá, jestliže nájemce bez svolení provede technické zhodnocení na nemovité věci, pak po skončení pronájmu je povinen věc dát do původního stavu na své náklady – daňový náklad, pokud se vzájemně nedohodli jiným způsobem. Avšak bylo by technické zhodnocení provedeno pronajímatelem se souhlasem pronajímatele, je požadováno, aby byl vystaven písemný souhlas. Po zrealizování technického zhodnocení a předání majiteli, má právo nájemce na uhrazení nákladů spojených s provedením zhodnocení – daňové výdaje. V případě, že pronajímatel takto neučiní, mluvíme pak o výdaji nedaňovém, což nájemci v této situaci přináší nepeněžní plnění. Další možností je dohoda obou subjektů na vzájemném vyrovnání z nájemného, opět se jedná o daňový výdaj.

Další situací, která může nastat. Když nájemce má písemný souhlas k provedení technického zhodnocení, ale nepředá ho pronajímateli. Nájemce zařadí toto technické zhodnocení jako jiný majetek podle § 26 (3) zákona o dani z příjmů, musí mít písemně doloženo pronajímatelem, že nedošlo ke zvýšení vstupní ceny majetku.

Nájemce jiný majetek odepisuje zrychleně nebo rovnoměrně podle svých potřeb a po skončení nájmu je věc předána pronajímateli, který uhradí cenu technického zhodnocení v okamžiku převzatí. Jestli ale pronajímatel zaplatí cenu nižší než skutečně byla, vznikne mu nepeněžní plnění, v rozdílu mezi skutečnou a zaplacenou částkou, tedy nezaplacenou částkou.

---

<sup>3</sup>PITTERLING, Marcel. *Daňově uznatelné výdaje*.

### 1.1.3.6. Daňové řešení oprav<sup>4 5</sup>

Podle zákona mezi povinnostmi pronajímatele patří, realizovat opravy pronajatých věcí na vlastní náklady. Avšak běžný servis a malé opravy si nájemce hradí sám podle nájemní smlouvy, nedohodli se strany jiným způsobem. Když provede opravu nájemce, má právo na zaplacení výdajů pronajímatelem, není problém sjednat vyrovnání výdajů v rámci nájemného. Když pronajímatel neuhradí, vzniká mu nepeněžní plnění – nedaňový výdaj.

Dle současné legislativy nového občanského zákoníku nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s využíváním bytu. Ale již není vymezeno, kterých pojmů se to jedná. V minulé právní úpravě v nařízení vlády č. 258/1995 Sb. bylo považováno za drobné opravy bytu věcně nebo dle výše nákladů:

1. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, podlahových krytin, výměny prahů a lišt,
2. opravy jednotlivých částí oken, dveří, výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
3. výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení -vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
4. výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
5. opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů, lapačů tuku,
6. opravy indikátorů vytápění, opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

Podle výše nákladu se za drobné opravy považovali další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů vybavení jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhl částku 500 Kč.

---

<sup>4</sup>PITTERLING, Marcel. *Daňově uznatelné výdaje*.

<sup>5</sup>*Občanský zákoník: a související předpisy: podle stavu k 19. 1. 2013.*

#### **1.1.1.1. Sazba daně**

Daň ze základu daně sníženého o nezdanitelnou část základu daně a o odčitatelné položky od základu daně zaokrouhleného na celá sta Kč dolů činí 15 %.

### **1.2. Historický vývoj pronájmu v občanském zákoníku**

Pro základní obeznámení s touto problematikou považuji za důležité alespoň stručné seznámení se s postupným vývojem nájmu z právního hlediska na území dnešní České republiky do současnosti, který je výsledkem mnohaletého vývoje. Za zmínku stojí, že tento pojem se objevuje již v právě římské. Nejprve byl spjat pouze s movitými věcmi a až postupem času se rozšířil i na nemovitosti.<sup>6</sup>

#### **1.2.1. Pronájem dle občanského zákoníků č. 946/1811 Sb.**

Poprvé v historii se s konceptem nájmu v právu na území České republiky můžeme setkat v z. č. 946/1811 Sb. uvedeném v Císařském patentu – obecný občanský zákoník rakouský také z roku 1811. Po rozpadu Rakouska-Uherska a vzniku Československé republiky bylo uzákoněno z. č. 11/1918, další platnost existujících zákonů a nařízení, můžeme říci že Československo převzalo obecný občanský zákoník rakouský na jehož základě vytvořilo Československý občanský zákoník a ten byl i přes řadu novelizací platný až do konce roku 1950. Nájem je řešen v hlavě pět a dvacáté pojmenované – O nájmu a pachtu, téže o úroku dědičném, a probírán v paragrafu 1090 až 1150.<sup>7</sup>

#### **1.2.2. Pronájem dle občanského zákoníků č. 141/1950 Sb.**

Po krušném období druhé světové války a nástupu komunismu k moci, Československo dále využívalo právní řád tzv. první republiky až do doby, kdy stávající Československý občanský zákoník byl nahrazen v roce 1950 novým občanským zákoníkem - z. č.

---

<sup>6</sup>VLČEK, E., SCHELLE, K., *Vybrané kapitoly z právních dějin*. s. 8.

<sup>7</sup>zákon č. 11/1918 Sb., o zřízení samostatného státu československého.



141/1950 Sb. Tento zákoník měl jako vzor sovětské právo a účinný byl od 1. 1. 1951. Ale došlo v některých oblastech k citelným změnám. Jako hlavní můžeme jmenovat socialistické vlastnictví a hospodářské plánování. Stát v tomto mezidobí hospodařil jak na svých tak i na soukromých pozemcích, kterými disponoval, za pomoci socialistických organizací a ty měli založeny speciální užívací instituce. Nájem byl upraven v paragrafech 387 až 409.<sup>8</sup>

### **1.2.3. Pronájem dle občanského zákoníku č. 40/1964 Sb.**

Tento občanský zákoník byl schválen vládou v únoru roku 1964 a nabyl účinnosti stejného roku 1. dubna. Nájem byl zakotven pouze v jednom paragrafu 494 tohoto zákoníku, který se vztahoval na zemědělský pozemek, je zajímavé, že tento OZ platil až do konce roku 2013, avšak v roce 1991 proběhla rozsáhlá novelizace, které vrátila položku nájmu, než byl nahrazen. Bohužel i zde měla svůj nepopíratelný vliv tehdejší vládnoucí ideologie, pro kterou nebyl právní poměr mezi občany až tak důležitý na rozdíl od vztahu k socialistickým institucím. Místo nájmu jsme se zde mohli setkat s pojmem „přenechání nemovitosti k dočasnému užívání“, kde jak již je patrné z názvu se jednalo o přenechání například: bytu v rodinném domě k bydlení, nebo přenechání místnosti v bytu apod.<sup>9</sup>

### **1.2.4. Vývoj pronájmu po roce 1989**

Po sametové revoluci v listopadu roku 1989, bylo v přednosti zájmu společnosti změnit dosavadní právní úpravu v tehdejším Československu, která se samozřejmě nevyhnula ani občanskému zákoníku a to novelizací č. 509/1991 Sb. Touto úpravou zákona došlo k návratu nájmu, který je založen na smluvním sjednání, dále majiteli byla navracena jeho práva na užívání, držení a disponování.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup>Parlament České republiky: *Předpis 141/1950 Sb.* [online]. [cit. 2014-11-05].

<sup>9</sup>Parlament České republiky: *Předpis 40/1964 Sb.* [online]. [cit. 2014-11-05].

<sup>10</sup>PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, I. *Pozemkové právo.* s. 177.

Postupem času došlo díky postřehům z právní praxe a potřebám evropského práva ještě k několika novelizacím, kdy poslední nabyla účinnosti 1. 1. 2014 z. č. 89/2012 tzv. nový občanský zákoník (NOZ). Jeho hlavní myšlenka se zakládá na prvorepublikové právní úpravě. Nájem je zde uveden pouze v jednom právním předpisu, oproti dřívějšímu, kdy například: nájem nebytových prostor byl uveden v samostatném právní směrnici, ale v zákoníku obchodním. V této nejnovější novele najdeme nejprve základní ustanovení a až následně jsou rozebrány dílčí druhy nájmu.<sup>11</sup>

### **1.3.Nemovitosti**

V prvopočátku je vznik tohoto slova spjat s latinským výrazem „immobilium“ – to co nemůžeme nebo nelze přemístit, který se stal jádrem pro současné označení. V současnosti se můžeme setkat i se slovem reality, které je převzato z anglicky mluvících zemí.

#### **1.3.1. Nemovitosti a starý občanský zákoník<sup>12</sup>**

Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Stavba není součástí pozemku. Příslušenstvím věci jsou věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.

#### **1.3.2. Nemovitosti a nový občanský zákoník<sup>13</sup>**

Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný

---

<sup>11</sup>KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§2201-2357]*. s. XIV

<sup>12</sup>*Občanský zákoník: a související předpisy: podle stavu k 19. 1. 2009.*

<sup>13</sup>*Nový občanský zákoník 2014: rejstřík: redakční uzávěrka 26. 3. 2012.*

právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

V NOZ se nehovoří o vlastnictví bytů, ale o bytovém spoluvlastnictví, kde je spoluvlastnictví nemovité věci založené na vlastnictví jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty, platí také pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů. Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.

Pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou. Právo stavby může být zřízeno tak, že se vztahuje i na pozemek, kterého sice není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k jejímu lepšímu užívání. Právo stavby nelze zřídit k pozemku, na kterém vázne právo přičící se účelu stavby. Je-li pozemek zatížen zástavním právem, lze jej zatížit právem stavby jen se souhlasem zástavního věřitele. Právo stavby je věc nemovitá. Stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech.

Stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku táž osoba. Stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí. Totéž platí o stavbě, která je ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku, toto platí obdobně pro stavbu, která má být zřízena na pozemku jiného vlastníka na základě věcného práva vzniklého stavebníku přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo na základě smlouvy uzavřené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona. Vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních

předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu na stejném pozemku, která je příslušenstvím nadzemní stavby. K ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo se nepřihlíží. Lze-li část pozemku se stavbou oddělit, aniž to podstatně ztíží jejich užívání a požívání, vztahuje se předkupní právo jen na část pozemku nezbytnou pro výkon vlastnického práva ke stavbě. Zřídí-li vlastník k pozemku věcné právo ve prospěch třetí osoby, která věcné právo nabývá v dobré víře, že stavba je součástí pozemku, považuje se vůči této osobě stavba za součást pozemku. Vlastník stavby je vůči zřizovateli věcného práva oprávněn požadovat náhradu za znehodnocení svého vlastnictví; je-li stavba zatížena zástavním právem, rozšiřuje se zástavní právo i na pohledávku na tuto náhradu. Stanou-li se pozemek i stavba vlastnictvím téhož vlastníka, přestane být stavba samostatnou věcí a stane se součástí pozemku, na němž je zřízena. To neplatí, jedná-li se o stavbu, která není součástí pozemku podle tohoto zákona.

### **1.3.3. Nemovitosti a katastr nemovitostí<sup>14</sup>**

Při vyslovení pojmu katastr nemovitostí se snad každému člověku vybaví, že se jedná o jakýsi soupis nemovitostí, ne však již každý ví, že tento seznam je veřejný a je v něm obsažen souhrn informací o věcech nemovitých jako jejich soupis, popis, geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. Tyto informace slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské, statistické a pro tvorbu informačních systémů sloužících k účelu uvedeném výše.

#### **Vymezené pojmy dle zákona o katastru nemovitostí:**

---

<sup>14</sup>Katastr nemovitostí: Zeměměřičství; Pozemkové úpravy a úřady: znění předpisů k 1. 1. 2014.

1. Pozemkem se rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků,
2. Parcelou se rozumí pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem,
3. stavební parcelou se rozumí pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
4. pozemkovou parcelou se rozumí pozemek, který není stavební parcelou,
5. geometrickým určením nemovitosti a katastrálního území se rozumí určení tvaru a rozměru nemovitosti a katastrálního území, vymezených jejich hranicemi v zobrazovací rovině,
6. polohovým určením nemovitosti a katastrálního území se rozumí určení jejich polohy ve vztahu k ostatním nemovitostem a katastrálním územím,
7. výměrou parcely se rozumí vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách; velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry; výměra parcely je evidována s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna, přičemž jejím zpřesněním nejsou dotčena práva k pozemku,
8. katastrálním územím se rozumí technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí,
9. katastrální mapou se rozumí polohopisná mapa velkého měřítka s popisem, která zobrazuje všechny pozemky, které jsou předmětem katastru, katastrální území a další prvky polohopisu; pozemky se v katastrální mapě zobrazují průmětem svých hranic do zobrazovací roviny, označují se parcelními čísly a značkami druhů pozemků,

10. geometrickým plánem se rozumí technický podklad pro vyhotovování listin, na základě kterých má dojít ke změnám v souboru geodetických informací a v souboru popisných informací,
11. identifikací parcel se rozumí porovnání zápisu a zákresu téže nemovitosti v katastrálním operátu se zápisem, popřípadě zákresem v jiných operátech nebo pravomocných rozhodnutích orgánů veřejné moci nebo v katastrálním operátu se stavem k určitému datu,
12. budovou se rozumí nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí,
13. drobnou stavbou se rozumí stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 16 m<sup>2</sup> a výška 4,5 m, která plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a stavba na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 30 m<sup>2</sup> a výška 5 m; za drobnou stavbu se nepovažuje stavba garáže, skladu hořlavin a výbušnin, stavba pro civilní ochranu, požární ochranu, stavba uranového průmyslu a jaderného zařízení, sklad a skládka nebezpečných odpadů a stavba vodního díla.

**Předmětem evidence katastru jsou:**

1. pozemky v podobě parcel,
2. budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby,
3. budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby,
4. jednotky vymezené podle občanského zákoníku,
5. jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a

nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů,

6. právo stavby,
7. nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.

Pozemky se člení podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty jsou zemědělskými pozemky.

K evidovaným nemovitostem se zapisují práva a další skutečnosti, o kterých to stanoví právní předpis.

Nemovitosti se v katastru evidují podle katastrálních území.

#### **Katastr obsahuje:**

1. geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrálních území,
2. druhy pozemků, čísla a výměry parcel, údaje o budovách, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční včetně čísel těchto budov, údaje o budovách, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud jsou hlavní stavbou na pozemku, nejedná-li se o drobné stavby, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí a čísla jednotek,
3. cenové údaje, údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru,
4. u evidovaných budov údaj o tom, zda se jedná o dočasnou stavbu,
5. údaje o právech včetně údajů o vlastnících a údaje o oprávněných z jiného práva, které se zapisuje do katastru,
6. upozornění týkající se nemovitosti, pokud jiný právní předpis stanoví povinnost vyznačit je v katastru nebo jsou potřebná pro správu katastru,
7. úplná znění prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,

## 8. dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti,

O fyzické osobě se do katastru zapisuje

1. jméno, popřípadě jména, a příjmení,
2. rodné číslo, a nemá-li je, datum narození,
3. adresa místa trvalého pobytu, a nemá-li ji, adresa bydliště.

O právnické osobě se do katastru zapisuje

1. název nebo obchodní firma,
2. identifikační číslo osoby nebo jiný obdobný identifikační údaj, je-li přidělen,
3. sídlo.

### **1.4.Nájemné „Starý občanský zákoník“<sup>15</sup>**

#### **1.4.1.1. Obecná ustanovení**

Nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji ve sjednané době užíval nebo z ní bral i užitky. Pronajímatel je povinen přenechat pronajatou věc nájemci ve stavu způsobilém smluvenému užívání, nebo nebyl-li způsob užívání smluven, užívání obvyklému, a v tomto stavu ji svým nákladem udržovat. Nájemce je oprávněn užívat věc způsobem stanoveným ve smlouvě; nebylo-li dohodnuto jinak, přiměřeně povaze a určení věci. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k věci za účelem kontroly, zda nájemce užívá věc řádným způsobem. Nájemce je povinen věc užívat pouze v případě, že tak bylo smluveno, nebo že neužíváním by byla věc znehodnocena více než jejím užíváním. Nájemce je oprávněn dát pronajatou věc do podnájmu, nestanoví-li smlouva jinak. Dá-li nájemce věc do podnájmu v rozporu se smlouvou, pronajímatel má právo odstoupit od smlouvy. Změny na věci je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených může nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal. Nestanoví-li smlouva jinak, je oprávněn požadovat úhradu nákladů až po ukončení nájmu po odečtení

---

<sup>15</sup>Občanský zákoník: a související předpisy: podle stavu k 19. 1. 2013.



znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání věci. Dal-li pronajímatel souhlas se změnou, ale nezavázal se k úhradě nákladů, může nájemce požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci. Provede-li nájemce změny na věci bez souhlasu pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést věc na své náklady do původního stavu. Hrozí-li v důsledku prováděných změn na věci pronajímateli značná škoda, je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat věc pro vady věci, jež nebyly včas pronajímateli oznámeny. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajaté věci v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování věci. Jestliže nájemce vynaložil na věc náklady při opravě, ke které je povinen pronajímatel, má nárok na náhradu těchto nákladů, jestliže oprava byla provedena se souhlasem pronajímatele nebo jestliže pronajímatel bez zbytečného odkladu opravu neobstaral, ačkoli mu byla oznámena její potřeba. Jinak může nájemce požadovat jen to, o co se pronajímatel obohatil. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na věci nevznikla škoda. Je povinen dát věc pojistit, jen jestliže to stanoví smlouva.

#### **1.4.1.2. Nájemné**

Nájemce je povinen platit nájemné podle smlouvy, jinak nájemné obvyklé v době uzavření smlouvy s přihlédnutím k hodnotě pronajaté věci a způsobu jejího užívání. Na zajištění nájemného má pronajímatel nemovitosti zástavní právo k movitým věcem, které jsou na pronajaté věci a patří nájemci nebo osobám, které s ním žijí ve společné domácnosti, s výjimkou věcí vyloučených z výkonu rozhodnutí. Zástavní právo zanikne, jsou-li věci odstraněny dříve, než byly sepsány soudním vykonavatelem, ledaže by byly odstraněny na úřední příkaz a pronajímatel ohlásí svá práva u soudu do osmi dnů po výkonu. Stěhuje-li se nájemce nebo jsou-li odstraňovány věci, přestože nájemné není zapláceno nebo zajištěno, může pronajímatel zadržet věci na vlastní nebezpečí, do osmi dnů však musí žádat o soupis soudním vykonavatelem, nebo musí věci vydat. Nájemce

není povinen platit nájemné, pokud pro vady věci, které nezpůsobil, nemohl pronajatou věc užívat způsobem dohodnutým, nebo nebyl-li způsob užívání dohodnut přiměřeně povaze a určení věci. Může-li nájemce užívat pronajatou věc pouze omezeně má nájemce nárok na přiměřenou slevu z nájemného. Pronajímatel si však musí započíst náklad, který ušetřil, a cenu výhod, které měl z toho, že nájemce věc užíval jen omezeně. Právo na prominutí nebo na poskytnutí slevy z nájemného musí být uplatněno u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebude-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečnostem toto právo zakládajícím.

#### **1.4.1.3. Skončení nájmu**

Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak. Užívá-li nájemce věci i po skončení nájmu a pronajímatel proti tomu nepodá návrh na vydání věci nebo na vyklizení nemovitosti u soudu do 30 dnů, obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně. Nájem sjednaný na dobu delší než rok se obnovuje vždy na rok, nájem sjednaný na dobu kratší se obnovuje na tuto dobu. Zrušit nájemní smlouvu sjednanou na neurčitou dobu lze, nedojde-li k dohodě pronajímatele s nájemcem, pouze výpovědí. Nájemní smlouvu lze vypovědět při nájmech nemovitostí v tříměsíční lhůtě, při nájmu movitých věcí v jednoměsíční lhůtě. Ustanovení o výpovědní době, vyklizení a odevzdání platí pouze tehdy, není-li smlouvou nebo zvláštními předpisy stanoveno jinak. Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy kdykoliv, byla-li pronajatá věc předána ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání, anebo stane-li se později - aniž by nájemce porušil svoji povinnost - nezpůsobilou ke smluvenému nebo obvyklému užívání, stane-li se neupotřebitelnou anebo bude-li mu odňata taková část věci, že by tím byl zmařen účel smlouvy. Jsou-li místnosti, které byly pronajaty k obýváním nebo k tomu, aby se v nich zdržovali lidé, zdraví závadné, má nájemce toto právo i tehdy, věděl-li o tom při uzavření smlouvy. Práva odstoupit od smlouvy se nelze předem vzdát. Pronajímatel může kdykoli odstoupit od smlouvy, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajatou věc nebo trpí-li užívání věci takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí

značná škoda. Nejde-li o byt nebo nebytový prostor, může pronajímatel také odstoupit od smlouvy, jestliže nájemce, ač upomenut, nezaplatil splatné nájemné ani do splatnosti dalšího nájemného, a je-li tato doba kratší než tři měsíce, do tří měsíců, nebo jestliže s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba pronajatou věc vyklidit. Zničením pronajaté věci nájemní smlouva zaniká. Dojde-li ke změně vlastnictví k pronajaté věci, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele a nájemce je oprávněn zprostit se svých závazků vůči dřívějšímu vlastníku, jakmile mu byla změna oznámena nebo nabyvatelem prokázána. Dojde-li ke změně vlastnictví k nemovité věci, může z tohoto důvodu vypovědět nájemní smlouvu pouze nájemce, a to i tehdy, byla-li smlouva uzavřena na dobu určitou; výpověď však musí podat v nejbližším výpovědním období, pokud je zákonem nebo dohodou stanoveno. Při změně vlastnictví k movité věci může smlouvu vypovědět i nabyvatel. Po podané výpovědi nebo tři měsíce před skončením nájmu a předáním věci je nájemce nemovité věci povinen, není-li dohodnuto jinak, umožnit zájemci o pronajmutí její prohlídku v přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce. Nájemce nesmí být prohlídkou zbytečně obtěžován. Skončí-li nájem, je nájemce povinen vrátit pronajatou věc ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání věci; nebyl-li způsob užívání výslovně smluven, ve stavu, v jakém ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Došlo-li k poškození nebo nadměrnému opotřebení pronajaté věci v důsledku jejího zneužití, odpovídá nájemce i za škody způsobené osobami, kterým umožnil k pronajaté věci přístup; za náhodu však neodpovídá. Domáhat se náhrady lze pouze do šesti měsíců od vrácení pronajaté věci; jinak nárok zanikne. Uplatňuje-li třetí osoba k věci práva, jež jsou neslučitelná s právy nájemce, je pronajímatel povinen učinit potřebná právní opatření k jeho ochraně. Jestliže tak pronajímatel v přiměřené lhůtě neučiní, nebo nejsou-li jeho opatření úspěšná, může nájemce odstoupit od smlouvy.

#### **1.4.2. Zvláštní ustanovení o nájmu bytu**

Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání. Nájemní

smlouvu lze sjednat také na dobu výkonu určité práce nájemce. U družstevního bytu lze nájemní smlouvu mezi bytovým družstvem a členem bytového družstva uzavřít pouze za podmínek upravených ve stanovách bytového družstva. Nájem bytu je chráněn; pronajímatel jej může vypovědět jen z důvodů stanovených v zákoně. Byty zvláštního určení jsou byty zvláště upravené pro bydlení zdravotně postižených osob a byty v domech zvláštního určení. Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou. Pronajímatel je oprávněn při sjednání nájemní smlouvy požadovat, aby nájemce složil peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem. Výše složených peněžních prostředků nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu. Nedohodnou-li se pronajímatel s nájemcem jinak, je pronajímatel oprávněn tyto prostředky použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných dluhů nájemce v souvislosti s nájmem, přiznaných vykonatelným rozhodnutím soudu nebo nájemcem písemně uznaných. Nájemce je povinen po písemné výzvě pronajímatele doplnit peněžní prostředky na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce. Po skončení nájmu vrátí pronajímatel nájemci nevyčerpané peněžní prostředky s příslušenstvím, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli, nedohodnou-li se jinak. Na vyplacení peněžních prostředků má jinak právo strana, které svědčí rozhodnutí soudu nebo jiného veřejného úřadu se stejnými účinky.

#### **1.4.2.1. Práva a povinnosti z nájmu bytu**

Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. V nájemní smlouvě lze sjednat předání bytu ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud si

nájemce s pronajímatelem současně vymezí práva a povinnosti z toho plynoucí, zejména výši a způsob úhrady nákladů na provedení úpravy. Nedohodnou-li se pronajímatel s nájemcem jinak, drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu upravuje zvláštní právní předpis. Práva a povinnosti nájemce, který je členem bytového družstva, při opravách a údržbě družstevního bytu a hrazení nákladů s tím spojených, upravují stanovy družstva. Nájemce má vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Nájemce je povinen řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Pronajímatel má právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách. Pronajímatel má právo vyhradit si v nájemní smlouvě souhlas s přijetím další osoby do bytu. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo o další případy zvláštního zřetele hodné. Nájemce oznámí pronajímateli písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu, jménech, příjmeních a datech narození osob v bytě, v případě, že lze mít za to, že tato změna potrvá déle než 2 měsíce; nájemce je rovněž povinen oznámit pronajímateli uzavření manželství nebo přechod nájmu. Neučiní-li to nájemce ani do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svoji povinnost. Jestliže nájemce ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v bytě spojené se složitou dosažitelností své osoby, oznámí tuto skutečnost pronajímateli. Současně označí osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně nutné. Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům domu nerušený výkon jejich práv. Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v

bytě, které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

#### **1.4.2.2. Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu**

Nájemné při uzavírání nájemní smlouvy nebo změna nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu se sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, nestanoví-li tento zákon nebo zvláštní právní předpis jinak. Nedošlo-li ke sjednání nájemného dohodou, může pronajímatel písemně navrhnout nájemci zvýšení nájemného. Souhlasí-li nájemce s návrhem na zvýšení nájemného, zvyšuje se nájemné počínaje třetím kalendářním měsícem od doručení návrhu. Nesdělí-li nájemce pronajímateli písemně do dvou měsíců od doručení návrhu, že se zvýšením nájemného souhlasí, má pronajímatel právo navrhnout ve lhůtě dalších tří měsíců, aby výši nájemného určil soud. Soud na návrh pronajímatele rozhodne o určení nájemného, které je v místě a čase obvyklé. Výši

nájemného soud určí ke dni podání návrhu soudu. Soud může rozhodnout také v případě nájmu, kde bylo nájemné sjednáno dohodou, a jde o nájem na dobu neurčitou, jestliže došlo k podstatné změně okolností, z nichž při sjednávání nájemného pronajímatel nebo nájemce vycházel. Navrhuje-li nájemce snížení nájemného, použijí se obdobné ustanovení. Ovšem neplatí pro určení nájemného u družstevního bytu. Nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak, způsob výpočtu úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a způsob jejich placení stanoví zvláštní právní předpis. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do pěti dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného, dokud pronajímatel přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho užívání bytu zhoršilo. Stejně právo má nájemce, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, pokud je pronajímatel řádně a včas neposkytuje. Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, je třeba uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

#### **1.4.2.3. Společný nájem bytu**

Byt může být ve společném nájmu více osob. Společní nájemci mají stejná práva a povinnosti. Společný nájem vzniká též dohodou mezi dosavadním nájemcem, další osobou a pronajímatelem. U družstevního bytu může společný nájem vzniknout jen mezi manžely. Běžné věci, týkající se společného nájmu bytu, může vyřizovat každý ze společných nájemců. V ostatních věcech je třeba souhlasu všech; jinak je právní úkon neplatný. Z právních úkonů týkajících se společného nájmu bytu jsou oprávněni a povinni všichni společní nájemci společně a nerozdílně. Dojde-li mezi společnými nájemci k neshodě o právech a povinnostech vyplývajících ze společného nájmu bytu, rozhodne na

návrh některého z nich soud. Soud může v případech zvláštního zřetele hodných na návrh společného nájemce zrušit právo společného nájmu bytu, vznikne-li jím nezaviněný stav, který brání společnému užívání bytu společnými nájemci. Zároveň určí, který ze společných nájemců nebo kteří z nich budou byt dále užívat.

#### **1.4.2.4. Společný nájem bytu manžely**

Jestliže se za trvání manželství manželé nebo jeden z nich stanou nájemci bytu, vznikne společný nájem bytu manžely. Vznikne-li jen jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem bytu manžely i společné členství manželů v družstvu; z tohoto členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Předcházející ustanovení neplatí, jestliže manželé spolu trvale nežijí. Stal-li se některý z manželů nájemcem bytu před uzavřením manželství, vznikne oběma manželům společný nájem bytu uzavřením manželství. Totéž platí, vzniklo-li před uzavřením manželství některému z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Nedohodnou-li se rozvedení manželé o nájmu bytu, soud na návrh jednoho z nich rozhodne, že se zrušuje právo společného nájmu bytu. Současně určí, který z manželů bude byt dále užívat jako nájemce. Nabyli-li práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu jeden z rozvedených manželů před uzavřením manželství, zanikne právo společného nájmu bytu rozvodem; právo byt užívat zůstane tomu z manželů, který nabyl práva na nájem bytu před uzavřením manželství. V ostatních případech společného nájmu družstevního bytu rozhodne soud, nedohodnou-li se rozvedení manželé, na návrh jednoho z nich o zrušení tohoto práva, jakož i o tom, kdo z nich bude jako člen družstva dále nájemcem bytu; tím zanikne i společné členství rozvedených manželů v družstvu. Při rozhodování o dalším nájmu bytu vezme soud zřetel zejména na zájmy nezletilých dětí a stanovisko pronajímatele.

#### **1.4.2.5. Přejedání nájmu bytu**

Vztahy k nájemnímu bytu v registrovaném partnerství



Osoba, která uzavřela registrované partnerství, má po dobu trvání partnerství právo užívat byt, jenž je v nájmu druhého partnera a práva s tím spojená. Uzavřením partnerství nevzniká společný nájem bytu i družstevního bytu, jehož nájemcem je jeden z partnerů. Stejně tak společný nájem bytu nevzniká, pokud se stane jeden z partnerů nájemcem bytu nebo družstevního bytu za trvání partnerství. Ustanovení umožňující vznik společného nájmu bytu dohodou tím nejsou dotčena. Zrušením, popřípadě vyslovením neplatnosti nebo neexistence partnerství, zaniká právo partnera, který není nájemcem bytu, tento byt nadále užívat.

Zemře-li nájemce a nejde-li o společný nájem bytu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na osobu, která žila v bytě s nájemcem ke dni jeho smrti ve společné domácnosti a nemá vlastní byt. Je-li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejdou na ni práva a povinnosti z nájmu, jen pokud pronajímatel s jejím bydlením v bytě souhlasil. Pro souhlas se vyžaduje písemná forma. Nájem bytu po jeho přechodu skončí nejpozději uplynutím 2 let od okamžiku přechodu nájmu. Toto ustanovení se nepoužije v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla k okamžiku přechodu nájmu věku 70 let. Stejně tak se toto ustanovení nepoužije v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, nedosáhla k okamžiku přechodu nájmu věku 18 let; v takovém případě skončí nájem nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku 20 let, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak. Splňuje-li více osob podmínky pro přechod nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na všechny společně a nerozdílně. Je-li však mezi těmito osobami nájemcovo dítě, přejdou práva a povinnosti z nájmu na ně. Každá osoba splňující podmínky pro přechod nájmu může do jednoho měsíce od smrti nájemce písemně oznámit pronajímateli, že v nájmu nechce pokračovat; dnem oznámení její nájem zaniká. Jestliže zemře nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl. Zemře-li jeden z manželů, kteří byli společnými nájemci bytu, stane se jediným nájemcem pozůstalý manžel. Jde-li o byt družstevní, zanikne smrtí jednoho z manželů společný nájem bytu manžely. Bylo-li právo na družstevní byt nabyto za trvání manželství, zůstává členem

družstva pozůstalý manžel a jemu náleží členský podíl; k tomu přihlédne soud v řízení o dědictví. Jestliže zemřel manžel, který nabyl právo na družstevní byt před uzavřením manželství, přechází jeho smrtí členství v družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, jemuž připadl členský podíl. Jde-li o více předmětů nájmu, může členství zůstavitele přejít na více dědiců. Zemře-li jeden ze společných nájemců, přechází jeho právo na ostatní společné nájemce.

#### **1.4.2.6. Zánik nájmu bytu**

Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, písemnou výpovědí nebo jiným způsobem stanoveným zákonem. V písemné výpovědi musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit. Výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi, pokud není dále stanoveno jinak. V případě, že nájem bytu byl sjednán na dobu určitou, skončí také uplynutím této doby. Pokud smlouva nestanoví jinak, na nájem bytu nelze použít ustanovení o obnovení nájmu. Nájem bytu, který byl sjednán na dobu výkonu určité práce, skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal bez vážného důvodu tyto práce vykonávat, aniž k tomu měl vážný důvod. Přestane-li nájemce vykonávat určité práce, na které je vázán nájem bytu, z důvodů spočívajících v jeho věku nebo zdravotním stavu nebo z jiného vážného důvodu, skončí nájem bytu uplynutím dvou let ode dne, kdy nájemce přestal určité práce vykonávat. Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v zákoně. Pronajímatel může vypovědět nájem bez přivolení soudu:

1. jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě;
2. jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky;

3. má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt;
4. neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas;
5. jde-li o byt zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba; toto ustanovení se nepoužije, pokud nájemce dovršil 70 let věku.

Výpověď musí být nájemci doručena. V písemné výpovědi musí být uveden důvod výpovědi, výpovědní lhůta a poučení nájemce o možnosti podat do 60 dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu. Nájemce je povinen byt vyklidit do 15 dnů ode dne zajištění přístřeší. Nájemce není povinen byt vyklidit, pokud podá ve lhůtě šedesáti dnů ode dne doručení výpovědi žalobu na určení neplatnosti výpovědi a řízení není ukončeno pravomocným rozhodnutím soudu. Pronajímatel může vypovědět nájem pouze s přivolením soudu v těchto případech:

1. potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence;
2. je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat;
3. jde-li o byt, který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chce tento byt užívat.

Písemná výpověď pronajímatele musí být doručena nájemci. V písemné výpovědi musí být uveden důvod výpovědi a výpovědní lhůta. Jestliže soud přivolí k výpovědi z nájmu bytu, určí současně délku výpovědní lhůty a rozhodne o povinnosti byt vyklidit. Výpovědní lhůta počne běžet až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozhodnutí soudu. V případě výpovědi dané z důvodů uvedených výše je pronajímatel povinen uhradit nájemci nezbytné stěhovací náklady, pokud nedoručí k jiné dohodě. Jestliže pronajímatel bez vážných důvodů nevyužil vyklizeného bytu k účelu, pro který vypověděl nájem bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnout, že

pronajímatel je povinen dodatečně uhradit nájemci, který byt uvolnil, stěhovací náklady a další náklady spojené s potřebnou úpravou náhradního bytu. Soud může dále uložit pronajímateli, aby nájemci uhradil rozdíl ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního, až za dobu pěti let, počínaje měsícem, v němž se nájemce přestěhoval do náhradního bytu, nejdéle však do doby, kdy nájemce ukončil nájem náhradního bytu. Právo nájemce na úhradu rozdílu v nájemném se v období pěti let nepromlčí. Jiné nároky nájemce tím nejsou dotčeny. Dále soud může na návrh toho, kdo poskytl bytovou náhradu, uložit pronajímateli, aby mu uhradil přiměřenou náhradu. Má-li nájemce právo na bytovou náhradu, je povinen byt vyklidit do 15 dnů po zajištění odpovídající bytové náhrady. Bytovými náhradami jsou náhradní byt a náhradní ubytování. Náhradním bytem je byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti. Skončí-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele z důvodů podle § 711a odst. 1 písm. a), b) a c), má nájemce právo na náhradní byt, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má vyklidit - přiměřený náhradní byt. Soud může na návrh pronajímatele z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní byt o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt. Rozvedenému manželovi, který je povinen byt vyklidit, poskytnout náhradní ubytování; soud však z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodne, že rozvedený manžel má právo na náhradní byt. V některých případech mající rozvedený manžel právo na náhradní byt; soud může, jsou-li proto důvody zvláštního zřetele hodné, rozhodnout, že rozvedený manžel má právo jen na náhradní ubytování. Náhradním ubytováním se rozumí byt o jedné místnosti nebo pokoj ve svobodárně nebo podnájem v zařízení nebo nezařízené části bytu jiného nájemce. Skončí-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele, stačí při vyklizení poskytnout přístřeší. Přístřeším se rozumí dočasné ubytování do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby, nejdéle však na dobu 6 měsíců. Společní nájemci mají nárok jen na jednu bytovou náhradu. Jestliže byt zvláštního určení po smrti nájemce nebo po rozvodu jeho manželství užívají dále manžel, bývalý manžel nebo jiné osoby dle zákona, nejsou povinny se z bytu vystěhovat, dokud jim není zajištěna přiměřená bytová náhrada. Jestliže byt, ke kterému byl sjednán nájem na dobu výkonu určité práce, užívá

po smrti nájemce osoba blízká, má právo v bytě bydlet. Vyzve-li ji však pronajímatel, aby byt vyklidila, je povinna tak učinit do tří měsíců ode dne doručení této výzvy. V případě smrti nájemce, k níž došlo v souvislosti s výkonem této práce, není tato osoba povinna se vystěhovat, dokud jí není zajištěna přiměřená bytová náhrada. Povinnost zajištění bytové náhrady zaniká po uplynutí 2 let od smrti nájemce nebo po rozvodu jeho manželství a osoby užívající byt jsou povinny byt vyklidit. Pokud byt zvláštního určení užívá osoba zdravotně postižená nebo osoba, která dovršila 70 let věku, ustanovení předcházející se nepoužije. Zánikem členství osoby v bytovém družstvu zanikne její nájem bytu. Osoba, jejíž nájem bytu zanikl, není povinna se z bytu vystěhovat, pokud jí není zajištěna bytová náhrada, popřípadě poskytnuto přístřeší. Vracení členského podílu se může člen domáhat teprve po vystěhování z bytu, a to ve lhůtě dané stanovami družstva. Se souhlasem pronajímatelů se mohou nájemci dohodnout o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu. Právo na splnění dohody o výměně bytu musí být uplatněno u soudu do tří měsíců ode dne, kdy byl s dohodou vysloven souhlas; jinak právo zanikne. Nastanou-li dodatečně u některého z účastníků takové závažné okolnosti, že není možno splnění dohody na něm spravedlivě požadovat, může od dohody odstoupit; musí však tak učinit bez zbytečného odkladu. Povinnost k náhradě škody tím není dotčena.

#### **1.4.2.7. Nájem obytných místností v zařízeních k trvalému bydlení**

V zařízeních určených k trvalému bydlení vzniká nájem obytné místnosti nájemní smlouvou uzavřenou mezi pronajímatelem a nájemcem. Jsou-li na užívání téže místnosti uzavřeny nájemní smlouvy s více nájemci, je každý z nich samostatným nájemcem, a to v rozsahu, který mu byl v dohodě vymezen. Je-li nájemce povinen se z obytné místnosti vystěhovat, stačí mu poskytnout náhradní ubytování, pokud nájemní smlouvou nebylo účastníky dohodnuto něco jiného. V případě, že nájem obytné místnosti skončil z důvodů, pro které lze vypovědět nájem bytu podle zákona, stačí při vyklizení poskytnout přístřeší.

#### **1.4.2.8. Podnájem bytu (části bytu)**

Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez určení doby jen s písemným souhlasem pronajímatele. Není-li splněna tato podmínka, je smlouva neplatná. Porušení této povinnosti se považuje za porušení povinnosti nájemce dle zákona. Smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu. Nebylo-li dohodnuto jinak, platí, že podnájem lze vypovědět bez uvedení důvodů ve lhůtě dle zákona. Podnájem sjednaný bez určení doby skončí nejpozději se zánikem nájmu. Byl-li podnájem sjednán na určitou dobu, skončí také uplynutím této doby. Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na náhradní podnájem.

### **1.5. Nájemné „Nový občanský zákoník“<sup>16</sup>**

#### **1.5.1.1. Obecná ustanovení**

Základní ustanovení - Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.

Předmět nájmu - Pronajmout lze věc nemovitou i nezužitelnou věc movitou. Pronajmout lze i část nemovité věci; co se dále stanoví o věci, použije se i pro nájem její části. Pronajmout lze i věc, která v budoucnu teprve vznikne, je-li ji možné dostatečně přesně určit při uzavření nájemní smlouvy.

Je-li pronajatá věc zapsána do veřejného seznamu, zapíše se do veřejného seznamu i nájemní právo, pokud to navrhne vlastník věci nebo s jeho souhlasem nájemce. Neujednají-li strany dobu trvání nebo den skončení nájmu, platí, že se jedná o nájem na dobu neurčitou. Ujednají-li strany nájem na dobu určitou delší než padesát let, má se za to, že byl nájem ujednaný na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době.

---

<sup>16</sup>Nový občanský zákoník 2014: rejstřík: redakční uzávěrka 26. 3. 2012

### **1.5.1.2. Pronajímatel**

Nájemní smlouva pronajímatele zavazuje:

1. přenechat věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,
2. udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata,
3. zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu.

Pronajímatel odevzdá nájemci věc v ujednané době, jinak v den následující poté, co jej o to nájemce požádá. Pronajímatel odevzdá nájemci věc se vším, co je třeba k řádnému užívání věci. Po dobu nájmu provádí běžnou údržbu věci nájemce, ledaže se k ní zavázal pronajímatel. Ostatní údržbu věci a její nezbytné opravy provádí pronajímatel, ledaže se k některému způsobu nebo druhu údržby a k opravě některých vad zavázal nájemce. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání věci. Oznámi-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou má pronajímatel odstranit, a neodstraní-li pronajímatel vadu bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li však vada zásadním způsobem užívání, nebo znemožňuje-li zcela užívání, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce má právo započíst si to, co může podle zákona žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc; je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného. Neuplatní-li nájemce právo podle zákona do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřizná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění. Během nájmu pronajímatel nemá právo o své vůli pronajatou věc měnit. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci. Trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu. Jedná-li se o takovou

opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Ohrozí-li třetí osoba nájemce v jeho nájemním právu nebo způsobí-li nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám. Uplatňuje-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k věci nebo žádá-li vydání nebo vyklizení věci, nájemce to pronajímateli oznámí; požádá-li o to, poskytne mu pronajímatel ochranu. Neposkytne-li pronajímatel nájemci dostatečnou ochranu, může nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby. Bude-li nájemce rušen v užívání věci nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud takové jednání třetí osoby pronajímateli včas oznámil.

#### **1.5.1.3. Nájemce**

Nájemce je i bez zvláštního ujednání povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu, nebo není-li ujednán, k účelu obvyklému, a platit nájemné. Nájemce oznámí pronajímateli, že věc má vadu, kterou má odstranit pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání věci zjistit mohl.

#### **1.5.1.4. Podnájem**

Souhlasí-li pronajímatel, může nájemce zřídit třetí osobě k věci užívací právo; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formu. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k věci bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu. Užívací právo lze třetí osobě zřídit jen na dobu nájmu věci; k odchylnému ujednání se nepřihlíží. Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.



#### **1.5.1.5. Nájemné**

Nájemné se platí v ujednané výši, a není-li ujednána, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek. Má-li být nájemné podle ujednání stran plněno jinak než v penězích, je rozhodná majetková hodnota poskytovaného plnění vyjádřená v penězích. Nájemné se platí měsíčně pozadu.

#### **1.5.1.6. Další práva a povinnosti stran**

Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci činností pronajímatele, viz výše obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má nájemce právo na slevu z nájemného. Nájemce má právo provést změnu věci jen s předchozím souhlasem pronajímatele; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formou. Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad; dojde-li změnou věci k jejímu zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení. Provede-li nájemce změnu věci bez souhlasu pronajímatele, uvede věc do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu věci. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

#### **1.5.1.7. Změna vlastnictví**

Změní-li se vlastník věci, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Převědl-li pronajímatel vlastnické právo k věci, nejsou pro nového vlastníka závazná ujednání o pronajímatelových povinnostech, které zákon nestanoví. To neplatí, pokud nový vlastník o těchto ujednáních věděl. Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci. Při opačném ujednání má pronajímatel právo nájem vypovědět

do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, kdo je nájemcem, a nájemce do tří měsíců poté, co se o změně vlastníka dozvěděl. Neměl-li nový vlastník rozumný důvod pochybovat, že kupuje věc, která není pronajata, má právo vypovědět nájem do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, že je věc pronajata a kdo je nájemcem. Nájemcova práva vůči osobě, se kterou nájemní smlouvu uzavřel, nejsou dotčena. Jedná-li se o nemovitou věc, je výpovědní doba tříměsíční. Jedná-li se o movitou věc, je výpovědní doba jednoměsíční. Strana, která nájem vypoví, poskytne druhé straně přiměřené odstupné. Byl-li pronajat byt, ve kterém nájemce bydlí, nemá pronajímatel právo nájem vypovědět z důvodu změny vlastnictví. K opačnému ujednání se nepřihlíží.

#### **1.5.1.8. Skončení nájmu**

Při skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli věc v místě, kde ji převzal, a v takovém stavu, v jakém byla v době, kdy ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, ledaže věc zanikla nebo se znehodnotila; odevzdáním se rozumí i předání vyklizené nemovité věci. Byl-li při odevzdání věci nájemci pořízen zápis obsahující popis věci, přihlédne se při odevzdání věci pronajímateli také k němu. Při odevzdání věci si nájemce oddělí a vezme vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání. Zanikne-li věc během doby nájmu, nájem skončí. Zanikne-li věc během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Stane-li se věc nepoužitelnou k ujednanému účelu, nebo není-li ujednán, k účelu obvyklému, a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce, má nájemce právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci, vyzve ho pronajímatel, aby věc užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena. Neuposlechně-li nájemce výzvy podle viz výše, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Hrozí-li však v případě uvedeném v odstavci 1 naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má

pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě. Pronajímatel má právo postupovat stejně, jak je uvedeno v předchozích případech nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného. Nájem ujednaný na dobu určitou může každá ze stran vypovědět jen v případě, že ve smlouvě byly zároveň ujednány důvody výpovědi a výpovědní doba. Užívá-li nájemce věc i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu věc odevzdal, platí, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena za podmínek ujednaných původně. Byla-li původně nájemní doba delší než jeden rok, platí, že nyní byla uzavřena na jeden rok; byla-li kratší než jeden rok, platí, že nyní byla uzavřena na tuto dobu. Předchozí ustanovení se nepoužije přesto, že nájemce věc dál užívá, dala-li strana v přiměřené době předem najevo, že nájem skončí nebo již dříve nájem vypověděla. Nájem ujednaný na dobu neurčitou skončí výpovědí jednou ze stran. Jedná-li se o věc movitou, je výpovědní doba jednoměsíční, jedná-li se o věc nemovitou, je tříměsíční. Výpověď nemusí být odůvodněna; to neplatí, má-li strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Porušuje-li strana zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce věci, která má být znovu pronajata, zájemci o nájem přístup k věci v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na věci nebo v ní.

## **1.6.Souhrn - NOZ vs. „starý“ - oblast nemovitostí<sup>17</sup>**

V novém NOZ nastalo mnoho základních změn, které mají nepopíratelný vliv na majitele nemovitostí, ať již se jedná o byt nebo dům - bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které tvoří část domu – obytný prostor, a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Domem se rozumí stavba, která slouží k zajišťování bytových potřeb nájemce. Jedna z

---

<sup>17</sup>Nový občanský zákoník 2014: rejstřík: redakční uzávěrka 26. 3. 2012

nejdůležitějších změn, která nastala, je návrat k zásadě superficies solo cedit, znamenající nový způsob pohledu na nemovitosti, stanovující že stavba na pozemku je součástí pozemku. Toto ustanovení bylo už na našem území platné, ale pouze do roku 1950 a je možné se s ním setkat i v zákonech u dalších evropských zemí. V konečném důsledku to znamená, že pokud postaví majitel na svém pozemku stavbu, stane se automaticky součástí pozemku, kde stojí. V případě, že stavitel postaví dům na pozemku cizím, stavba se stane součástí pozemku jiného vlastníka. Zatímco před platností tohoto zákona bylo rozlišeno komu pozemek i stavba na něm stojící patří a jestliže tento právní jev nastal do konce roku 2013, platí dál. Proto vzniklo tzv. právo stavby – virtuální věc, kterou je pozemek zatížen a která může existovat i za situace, kdy stavba samotná už zanikla nebo naopak není ani postavena. Toto věcné právo k věci cizí opravňuje majitele stavby mít na ne vlastním pozemku stavbu a využívat ji, jako by se jednalo o jeho majetek, přestože reálně se jedná o majetek majitele pozemku. V konečném důsledku této právní změny stavba není samostatnou věcí a není možné s ní zacházet, jako kdyby se jednalo o věc samostatnou – součást práva stavby a právě toto právo na věc je možné darovat, prodat, zastavit, zdědit, pronajmout nebo k ní zřídit služebnost a je evidováno v katastru nemovitostí. V tomto veřejném souboru údajů o nemovitostech jsou tedy zaznamenány pouze pozemky až na výjimky samozřejmě i s právem stavby. Dále je zde zaznamenáno i právo nájmu a také právo tzv. pachtu.

Novinkou jsou v NOZ jsou nové typy práv k nemovitostem – např.: přídatné spoluvlastnictví. Věc náležící společně několika vlastníkům samostatných věcí určených k takovému užívání, že tyto věci vytvářejí místně i účelem vymezený celek, a která slouží společnému účelu tak, že bez ní není užívání samostatných věcí dobře možné, je v přídatném spoluvlastnictví těchto vlastníků. Týká-li se přídatné spoluvlastnictví nemovité věci zapisované do veřejného seznamu, zapíše se do veřejného seznamu i přídatné spoluvlastnictví.

Další změna se týká osob, které začínají stavět. Ze zákona zmizel pojem rozestavěné stavby, a proto také nejsou již evidovány v katastru nemovitostí.

## **1.7.Souhrn - NOZ vs. „starý“ - oblast pronájmů<sup>18</sup>**

Od 1. ledna 2014 vstoupil v účinnost nový občanský zákoník, který přinesl určité změny týkající se nájmu bytů, od té chvíle se nájem bytů tímto zákoníkem musí samozřejmě řídit i když nájem vznikl před jeho účinností. Předešlé ustanovení bude pouze platit u posuzování vzniku nájmu, práv a povinností v důsledku ochrany nabytých práv v dobré víře v už neplatné právní úpravě. Hlavním rozdílem nájmu bytu od obecného nájmu je předmět, účel a také jeden ze subjektů. Jasný předmět nájmu domu či bytu, který musí být pronajat k účelu bydlení. Z této kapitoly byl vyloučen pojem „pacht“, jelikož se tento termín do právního řádu respektive občanského zákoníku vrací po více než 60 letech a tudíž není možné objektivní srovnání pro rok 2014.

### **Nájemní smlouva**

V předchozí právní úpravě muselo být v nájemní smlouvě uvedeno označení bytu přesně, výpis příslušenství, rozsah užívání, postup výpočtu nájmu a způsob úhrady za plnění vázané k užíváním bytu. Pokud nějaká z těchto náležitostí ve smlouvě nebyla uvedena, znamenalo to její neplatnost. Avšak NOZ tuto problematiku zjednodušil do takového měřítko, že stačí, když panuje mezi pronajímatelem a nájemcem shoda na předmětu nájmu a smlouva obsahuje informaci o úplatě pro pronajímatele za užívání bytu.

Dále v případě, kdy by nebyla nájemní smlouva písemně uzavřena, pamatuje nový občanský zákoník i na tuto situaci způsobem - pakliže nájemník byt užívá po dobu tří let v dobré víře, jedná se tzv. faktický nájem a má se nájemní smlouva za řádně uzavřenou. Zatímco v minulé právní úpravě mohl pronajímatel v takovémto případě nájem kdykoliv ukončit a neexistovala proti tomuto žádná možná obrana z pohledu nájemce.

### **Podnájem**

---

<sup>18</sup>Nový občanský zákoník 2014: rejstřík: redakční uzávěrka 26. 3. 2012

Další významná změna spočívá v možnosti dát byt nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele pokud má nájemce v objektu trvalé bydliště, co před platností NOZ bylo možné pouze s jeho písemným souhlasem. V případech, kdy v daném objektu nájemce nemá trvalé bydliště, platí předchozí ustanovení o potřebě písemného souhlasu pronajímatele k podnájmu třetí osoby.

### **Nová definice bytu**

Od 1. ledna 2014 platí nová definice bytu, kdy je byt určen jako místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Není tedy důležité, jestli je byt dle rozhodnutí stavebního úřadu určen k bydlení, za důležité se považuje zdravotní způsobilost a vhodnost k bydlení. Do 31. 12. 2013 zněla definice bytu – místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.

### **Nájem domu**

V novém občanském zákoníku v rámci speciální úpravy o nájmu bytů a domů je určen nájem domů, jestliže uspokojuje bytovou potřebu nájemce. Pohlíží na okruh problému s pronájmem rodinného domu jako by se jednalo o jediný byt v jednom domě. Jde o příjemnou změnu oproti předešlé úpravě, kde bylo aplikováno obecné ustanovení občanského zákona o nájmu. Nájemci domu tedy nemohla být poskytnuta srovnatelná právní ochrana jako nájemci bytu i když byl dům pronajat za účelem bydlení. Tato úprava bylo v tomto směru velice nedostačující a chránila jen nájemce bytů.

### **Výpověď z nájmu**

Dle nového zákoníku nemá právo ani jedna strana k vypovězení nájmu v případě dojde-li ke změně majitele věci.

Nájemce nově může vypovědět nájem, který je stanoven na dobu určitou, za situace kdy jsou změněny okolnosti do takové míry, protože po nájemci nelze rozumně požadovat pokračování v nájmu.

NOZ umožňuje pronajímateli ukončit nájem nájemci bez výpovědní doby, pokud hrubě použil své povinnosti. Dále může požadovat odevzdání bytu bez zbytečného odkladu, avšak nejzazší termín je do jednoho měsíce od skončení nájmu. Dřív při takovéto situaci majitel samozřejmě také smlouvu mohl vypovědět, ale výpovědní lhůta činila minimálně tři měsíce.

Pro zabezpečení zneužití této možnosti výpovědi ze strany pronajímatele, ale naštěstí zákon také pamatuje a nájemce chrání § 2289 - Dal-li pronajímatel nájemci výpověď z některého z důvodů uvedených v § 2288 odst. 2, je povinen nájemci byt znovu pronajmout nebo mu nahradit škodu, nevyužil-li byt do jednoho měsíce od jeho vyklizení nájemcem k účelu uvedenému jako výpovědní důvod. Tato lhůta neběží po dobu potřebnou k úpravě bytu, bylo-li s úpravou započato nejdéle do dvou týdnů po vyklizení bytu a je-li v ní řádně pokračováno.

### **Výpovědní důvody**

Úprava dle dnes již neplatného zákoníku v případě výpovědi nerozlišovala, jestliže jde o výpověď bytového nájmu uzavřeného na dobu určitou nebo neurčitou. Avšak v NOZ se důvody pro vypovězení pronajímatelem rozlišují z hlediska, zdali se jedná o nájem na dobu určitou či neurčitou.

Nájem bytu sjednaný na dobu určitou nebo neurčitou lze vypovědět stranou pronajímatele z důvodů:

1. poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
2. je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,

3. má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
4. je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

V minulé právní úpravě nebyl výčet oproti současnosti úplný, bylo zavedena možnost vypovězení nájmu z důvodu: „je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu“.

Nájem bytu na dobu neurčitou může pronajímatel dále vypovědět v tříměsíční výpovědní lhůtě, pokud:

1. má být byt užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno,
2. potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.

V novém občanském zákoníku oproti minulému v problematice výpovědní doby v zásadě nenastala žádná změna, stále platí tři měsíční, avšak až na výjimky, které jsou nově uzákoněny a jsou velkým přínosem pro pronajímatele bytů. Za situace, kdy nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem, jako je neplacení nájemného a služeb spojených s využívání bytu (po dobu minimálně tří měsíců), způsobení závažné škody nebo obtíží pronajímateli nebo osobám žijících v domě, poškozování bytu nebo domu závažným nebo nenapravitelným způsobem nebo pokud je byt užíván neoprávněně k jinému účelu nebo jiným způsobem než bylo ujednáno. Za takovýchto okolností má pronajímatel zákonné právo vypovědět nájemní smlouvu bez výpovědní doby a chtít po nájemci, aby byt opustil, vyklidil a odevzdal bez zbytečného odkladu a to maximálně do jednoho měsíce od skončení nájmu.

### **Přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu**



NOZ stanovuje nepotřebu předchozího přivolení soudu k jakémukoliv výpovědnímu důvodu. Nájemce může pouze požádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi a to jen ve lhůtě dvou měsíců. Nájemce musí být pronajímatelem na tuto možnost ve výpovědi upozorněn.

### **Prodloužení nájmu**

Nový občanský zákoník upravuje i prodloužení nájmu, můžeme se setkat i s termínem prolongace nájemného. Využívá-li nájemník byt i po skončení nájemní smlouvy po dobu minimálně tří měsíců od termínu ukončení a pronajímatel žádným způsobem nevybídne k opuštění bytu, nastává znovu obnovení dosavadního nájmu na stejnou dobu, na kterou byl předtím stanoven, maximálně pak na dva roky, toto ustanovení však není platné, pokud se subjekty dohodli jinak. Výzva musí být podána písemnou formou. Zatímco do konce roku 2013 nebylo možné ze zákona takovéto prodloužení nájmu.

### **Nájemné**

Smluvní strany si sjednají pevnou částku (nájem) zpravidla za jeden měsíc. Jestliže není výše nájemného stanovena, má pronajímatel právo na nájemné v daném místě obvyklé pro podobný druh bytu a za podobných podmínek.

### **Nájemní právo**

Další změnou je možnost zapisování tzv. nájemního práva do katastru nemovitostí.

### **Doba trvání nájmu**

Zákoník stanovuje u nájmu, když subjekty mezi sebou uzavřou smlouvu na dobu delší než je padesát let, jedná se o uzavření nájmu na dobu neurčitou, ale v prvních padesáti

letech může být nájem vypovězen jen z důvodů výpovědních a ve sjednané výpovědní době. Předchozí právní úprava stanovovala u nájemní smlouvy bytu možnost uzavření na dobu určitou i neurčitou. Maximální doba, která mohla být stanovena, u doby určité byla 99 let, ale při uzavření smlouvy delší než devadesát devět let to neznamenovalo neplatnost, pouze ve své podstatě se na smlouvu pohlíželo, jakoby byla uzavřena na dobu neurčitou.

### **Přechod nájmu bytu**

Do 31. 12. 2013 docházelo k přechodu nájmu přímo ze zákona v situaci, kdy nájemce zemřel, a nešlo o společný nájem. Práva a povinnosti přešli na subjekt žijící v bytě se zemřelým nájemcem ve společné domácnosti bez vlastního bytu. Jednalo-li se o osobu jinou nežli blízkou, práva a povinnosti z nájmu na ni přešli jedině, jestliže pronajímatel s jejím bydlením v bytě souhlasil – souhlas musel být písemně potvrzen.

V NOZ nastala změna, kdy nájemce nemusí požadovat souhlas s přijetím jakékoliv osoby do společné domácnosti, ale vznikla povinnost tuto skutečnost pronajímateli hlásit bezodkladně nejpozději do dvou měsíců, když se tak nastane, znamená to hrubé porušení svých povinností. Ale v případě přechodu nájmu je nadále nutný souhlas pronajímatele, krom osob blízkých.

### **Kauce**

Pronajímatel nyní může žádat o kauci až do výše šestinásobku měsíčního nájemného a ne jak tomu bylo dříve jen ve výši trojnásobku.

### **Zakázaná ujednání**

Nepřihlíží se k ujednáním, které ukládají povinnost nájemci platit pronajímateli smluvní pokuty ani k povinnostem, které jsou zjevně neodpovídající.

## **Zvyšování nájemného**

Není problémem, aby se subjekty v nájemní smlouvě dohodli na zvyšování nájemného např. každoročním. Problém nastává, pakliže neexistuje žádná dohoda, proto když si strany písemnou formou ve smlouvě zvyšování nájemného neujednají nebo výslovně nezakáží, má právo pronajímatel na podání návrhu nájemci na zvýšení až do výše nájemného obvyklého v daném místě. Nesmí ale být vyšší než dvacet procent do té doby placeného nájemného. Pokud nájemce nic nenamítá a souhlasí s návrhem, začátkem třetího kalendářního měsíce po dojití návrhu zaplatí již zvýšené nájemné dle dohody. Jenomže v situaci kdy nájemce nesrozumí písemně pronajímatele se souhlasem o zvýšení do dvou měsíců od podání návrhu. Má pronajímatel právo v lhůtě dalších tří měsíců podat návrh na zvýšení nájemného u soudu.

## **Konec bytových náhrad**

Dle nového občanského zákoníku u některých případů ukončení nájmu zanikla povinnost pronajímatele poskytnout nájemníkovi bytovou náhradu. Toto je v souladu se nynějším stavem na trhu bytů a domů. Dá se říci, že v určitých situacích je tato povinnost přežitkem.

### **1.7.1. Základní povinnosti a práva pronajímatele a nájemce**

#### **Nájemníková práva**

1. Nově na chov zvířete v bytě, jestliže chov nepůsobí obyvatelům nebo pronajímateli problémy, které nejsou v souladu s dobrými poměry.
2. Bydlet v bytě nebo domě a využívat společné prostory v domě například: půda, sklep, chodba dle pravidel v nájemní smlouvě.
3. Využívat služby, které patří neodlučitelně k používání bytu a domu například: výtah, dodávky tepla, elektrické energie, plynu.

4. Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, může nájemce v bytě i pracovat nebo podnikat.

### **Nájemníkovy povinnosti**

1. V dohodnutém termínu a výši platit nájemné.
2. Využívat společné prostory i byt, dům takovým způsobem, aby nedošlo k porušení práv ostatních obyvatel, sousedů.
3. Nahradit zvýšené náklady na údržbu pronajímateli vyvolané chovem zvířete.
4. Nájemce hradí běžný servis a drobné opravy, které souvisejí s užíváním bytu.
5. Bez odkladu hlásit pronajímateli veškeré závady a nutné opravy v bytě či domě, jinak nájemci hrozí, že náklady ponese sám.
6. Musí snést dočasné omezení užívání bytu při provádění oprav.

### **Práva pronajímatele**

1. Provádět stavební úpravy se souhlasem nájemce.
2. Na vstup do bytu a domu za účelem kontroly stavu. Měl by nájemce včas informovat. Nájemce má právo pronajímatele do bytu nevpustit, ale ten může požádat soud o toto rozhodnutí.

### **Povinnosti pronajímatele**

1. Zajistit nájemníkovi všechny práva a jejich nerušený výkon spojených s využíváním bytu a domu.
2. Pronajímatel udržuje byt nebo dům ve stavu, který je způsobilý k užívání.
3. Předat byt ve stavu způsobilém k užívání, pokud se strany ve smlouvě nedohodli jinak.

## **1.8.Proces daňové optimalizace**

Pod pojmem optimalizace daňového procesu si můžeme představit cestu vedoucí k minimalizaci daňové povinnosti poplatníka, ale pouze v mezích zákona pomocí slev na dani a odpočtů od základu daně.

### **1.8.1. Základní postup daňové optimalizace<sup>19</sup>**

U poplatníků daní z příjmů, kteří se řadí mezi fyzické osoby, dochází k daňové optimalizaci zejména pomocí nezdanitelných částí základu daně §15 ZDP, jedná se o odpočty darů, úroků z hypotečního úvěru, příspěvek na penzijní připojištění atd. Dále lze využít odpočtu daňové ztráty z minulých období od základu daně, nárok na odečtení 100 % výdajů při realizaci projektů výzkumu a vývoje. Nakonec poplatník uplatní možnost slevy na dani dle §35ba ZDP, daňová zvýhodnění v §35c, a zaměstnavatelé občanů se zdravotním postižením mají nárok na slevu na dani podle §35. Všechny položky jmenované v §15, které ve zdaňovacím období nebyla využita, propadají. U daňové ztráty trvá nárok na uplatnění odpočtu od základu daně do pěti let a u 100% nákladů při realizaci výzkumu a vývoje je toto lhůta ve výši tří zdaňovacích období po vzniku nároku na odpočet, pak propadají. Taktéž je tomu u slev na dani dle §35ba i odpočtu slevy na dani z titulu zaměstnávání osob se zdravotním postižením, kdy při jejich neuplatnění také propadají.

Po použití zákonem z příjmů stanovených slev na dani a možných odpočtů od základu daně, je na řadě rozhodnutí o způsobu uplatnění výdajů, které mají vliv na daňovou optimalizaci prostřednictvím daňových odpisů.

---

<sup>19</sup>ÚČETNÍ KAVÁRNA. Postupy vedoucí k optimalizaci daňové povinnosti podnikající fyzické osoby za rok 2009. Ucetnikavarna.cz [online].

### 1.8.2. Druh příjmu a určení způsobu uplatnění výdajů<sup>20</sup>

Fyzická osoba, které plynou příjmy z pronájmu, je musí zařadit do správné kategorie. Pro snadnější určení správné kategorie mohou sloužit následující kroky:

1. O jaký majetek se jedná? Práce je situovaná pouze na nemovitý majetek.
2. Jaký pronájem? stálý nebo příležitostný

Kdy příležitostným pronájmem se myslí, pronájem pouze movitých věcí, které nejsou provozovány podnikatelem. Jejich výše je od daně osvobozena jestliže ve zdaňovacím období nepřesáhnou 30 000 Kč. Z důvodu, že příležitostný nájem je uplatňován pouze u movitých věcí a v této práci nebude brán v potaz.

3. Je majetek zařazen v obchodním majetku?

Díky této pomůcce zjistíme, že pro tuto práci budou brány v potaz pouze tyto dvě kategorie poplatníku:

1. Subjekt č. 1 má pravidelný příjem z pronájmu nemovitých věcí zařazeného v obchodním majetku.
2. Subjekt č. 2 má pravidelný příjem z pronájmu nemovitých věcí nezařazeného v obchodním majetku.

Díky rozdělení poplatníků do těchto dvou kategorií, s kterými budeme dále pracovat, přistoupíme k určení možného způsobu stanovení výdajů. Kdy ze zákona o dani z příjmů zjistíme, že existují pouze dva způsoby, jak u této problematiky určit možné výdaje:

1. Podle skutečně vynaložených a prokazatelných výdajů na dosažení, zajištění a udržení příjmu z nájmu.
2. Pomocí pevně stanovených paušálních výdajů určených procentem z příjmů.

Jestliže poplatník investoval do nemovitého majetku více než třicet procent z celkových příjmů z pronájmu, je pro něj výhodnější použít skutečně vynaložené a prokazatelné

---

<sup>20</sup> MARKOVÁ, Hana. *Daňové zákony 2015*.

náklady, s kterými přichází příležitost využití daňových odpisů. Subjekty si mohou zvolit způsob odepisování, zrychlený, rovnoměrný a mimořádný, nebo i přerušení odpisů optimálně pro svoje potřeby, jak uznají za vhodné. Smyslem využití zrychleného odepisování před rovnoměrným při daňové optimalizaci spočívá, v uplatnění v prvních dvou letech vyšších odpisů ze vstupní ceny dané věci. Zatímco při využití rovnoměrného odepisování a jeho nižších sazeb je důležitá pro poplatníka možnost delší doby odepisování majetku. Subjekty povinné k dani by měli přerušit daňové odpisy za situace, když jejich prokazatelně vynaložené náklady (bez daňových odpisů) budou nižší než jejich příjmy a se zahrnutými odpisy by nedošlo k daňové ztrátě. Poplatníkovi by nevznikla daňová povinnost po odečtení všech nároků na odpočet a slev na dani, ale hlavně by v celé své výši tyto odpočty a slevy na dani ani nevyužil. Proto je pro něj lepší přerušit odepisování na rok a tím si ho i jeden rok prodloužit.

Za situace, kdy poplatník nemá skoro žádné náklady spojené s pronajímáním majetku, může přistoupit k využití tzv. výdajových paušálů, které činí 30 % z celkových příjmů z nájmu. Jejich využití je všech podmíněno nemožností uplatnění daňových odpisů, jelikož paušální výdaje zahrnují veškeré náklady a nelze je zpětně měnit.

### **1.9. Možné případy vztahu pronajímatel – nájemce**

Z celého širokého spektra možných případů, které v této problematice mohli a mohou nastat, byla tato problematika zúžena na pět vybraných modelových případů, které budou v následující návrhové části práce rozebrány. Byly vybrány tak, aby svojí vzájemnou kombinací nebo za pomoci informací v nich obsažených mohlo dojít k řešení dalších existujících situacích. Případ první – příjmy z pronájmu nemovitosti zařazené do obchodního majetku FO, kdy u tohoto modelového případu byl důvod výběru počet podnikatelů v ČR. Případ druhý - příjem z pronájmu nemovitosti a technické zhodnocení pronajímatelem, jelikož každý majitel má tendenci o svůj majetek pečovat a tím pádem je potřeba do něj jednou začas zainvestovat určitý finanční obnos, což v případě bydlení je bezesporné. Případ třetí jako protiklad k situaci číslo dvě znázorňuje pohled na technické zhodnocení majetku ze strany nájemce. Případ čtvrtý ukazuje ne příliš známou,

ale o to více důležitou možnost přerušení daňového odepisování a jeho aplikaci. Nakonec případ číslo pět - příjmy z pronájmu nemovitostí ve společném mění manželů – kdy v dnešní „nejisté“ době v případě, že jeden z manželů ztratí práci a je trvale bez zaměstnání nebo jeli jeden z nich na mateřské dovolené, jak se dá také postupovat.



## 2. Návrhová část

V praktické části bude předvedeno pět vybraných modelových případů výpočtu daňové povinnosti u daně z příjmů

### 2.1. Modelové případy u daně z příjmů

Výpočet daňové povinnosti poplatníka - fyzické osoby za rok 2015, u pěti vybraných praktických situací procesem, který povede k daňové optimalizaci. Kdy tento proces byl rozebrán výše v analytické části částí této práce.

— Příjmy z pronájmu nemovitosti zařazené do obchodního majetku FO

Tento modelový případ byl vybrán, jelikož zastoupení FO – podnikatelů je v České republice značný k 31. 12. 2014 přesně 1 974 925 osob, tudíž se jedná o velkou skupinu, která se s daným problémem může potýkat.

— Příjem z pronájmu nemovitosti a technické zhodnocení pronajímatelem

Tento modelový případ byl zařazen z praktického důvodu „jestliže vlastním nějakou věc, tak se o ni samozřejmě musím nějakým způsobem starat“ a je logické, že vynaložené výdaje si každý racionálně uvažující člověk chce uplatnit.

— Příjem z pronájmu nemovitosti a technické zhodnocení nájemcem

Tento modelový případ uveden jako reakce na předchozí případ a pro názorné zobrazení správného postupu z opačného pohledu na technické zhodnocení.

— Příjmy z pronájmu a přerušení daňových odpisů

Možná se zdá jako nerozumné snížit své daňové náklady přerušením daňového odepisování nemovité věci, proto tento modelový příklad, který může osvětlit jak se zachovat v situaci, kdy je výhodné odepisování dle zákona o dani z příjmů přerušit a prodloužit dobu odepisování.

— Příjmy z pronájmu nemovitostí ve společném mění manželů

Modelový případ je uveden jako zajímavá možnost postu, když je jeden z manželů trvale bez zaměstnání nebo na mateřské dovolené pro příjmy dosažené ze společného jmění manželů a mají být zdaněny pouze u jednoho z nich, jedná se o popis správného rozdělení, aby mohlo být využito společné zdanění spolupracujících osob.

### 2.1.1. Příjmy z pronájmu nemovitosti zařazené do obchodního majetku FO

V tomto případě budeme uvažovat základní situaci:

Kdy poplatníkem daně je podnikající fyzická osoba, daňový rezident České republiky vedoucí daňovou evidenci, kterému plynou příjmy ze samostatné činnosti §6 ZDP a z nájmu §7 ZDP movité věci zařazené v obchodním majetku. Nemovitost je odepisována rovnoměrně, zařazena do 5. odpisové skupiny a doba odepisování 30 let.

Daňový rezident ČR; FO; podnikatel		
Daně z příjmů	Příjmy	Výdaje
§6 - Příjmy ze závislé činnosti		
§7 - Příjmy ze samostatné činnosti	325 500 Kč	174 599 Kč
§7 - Příjmy z nájmu zařazeného v obchodním majetku	108 000 Kč	67 220 Kč
§8 - Příjmy z kapitálového majetku		
§9 - Příjmy z nájmu		
§10 - Ostatní příjmy		
Uplatnitelné odpočty		
§15 - Nezdánitelné části základu daně	18 000 Kč	
Slevy na dani		
§35ba - Sleva na poplatníka	24 840 Kč	

### §35c - Daňové zvýhodnění

Tabulka 1 - Daňový rezident ČR; FO; podnikatel (vlastní zpracování)

Z uvedené tabulky můžeme vyčíst, že poplatníkovi příjmy činí:

- příjmy ze živnostenského podnikání §7 325 500 Kč
- příjmy z pronájmu majetku zařazeného v obchodním majetku §7 108 000 Kč

Poplatníkovy výdaje:

- výdaje ze živnostenského podnikání 174 599 Kč
- výdaje vynaložené na nájem nemovitosti 67 220 Kč

Nezdanitelné části základu daně §15

- Bezúplatné plnění základní školy v Brně (dar) 18 000 Kč

Slevy na dani §35ba

- Sleva na poplatníka 24 840 Kč

Poplatník zakoupil v roce 2011 byt za 1 830 000 Kč, který má zařazený do obchodního majetku a pronajímá ho za 9000 Kč měsíčně. Dle zákona se jedná o příjem ze samostatné činnosti (§7), jelikož je byt zařazen v obchodním majetku. Byt byl zařazen do 5. odpisové skupiny a je odepisován rovnoměrným způsobem. Koeficienty činní pro první rok 1,4, další roky 3,4 a pro zvýšenou vstupní cenu 3,4. Mezi výdaje na tento byt patří daňový odpis – 62 220 Kč (viz výpočet v tabulce níže) a náklad za opravu 5 000 Kč.

Rok	Sazba	Vstupní cena	Odpis	Kumulativní odpis	Zůstatková cena
2011	1,4	1 830 000 Kč	<u>25 620 Kč</u>	25 620 Kč	1 804 380 Kč
2012	3,4		<u>62 220 Kč</u>	87 840 Kč	1 742 160 Kč
2013	3,4		<u>62 220 Kč</u>	150 060 Kč	1 679 940 Kč
2014	3,4		<u>62 220 Kč</u>	212 280 Kč	1 617 720 Kč
2015	3,4		<u>62 220 Kč</u>	274 500 Kč	1 555 500 Kč

**Tabulka 2 - Výpočet rovnoměrného daňového odpisu bytové jednotky (Vlastní zpracování)**

Díky všem těmto informacím se můžeme posunout k výpočtu dílčích základů daní v následující tabulce. Paušální výdaje z podnikání budeme počítat dle zákona o dani z příjmů ve výši 60 % z celkových příjmů ze živnostenského podnikání.

Příjmy		Skutečné výdaje		Výdajové paušály	
Druh příjmu	Příjmy	Výdaje	Základ daně	Výdaje	Základ daně
§ 7	325 500 Kč	174 599 Kč	<u>150 901 Kč</u>	195 300 Kč	<u>130 200 Kč</u>
§ 7	108 000 Kč	67 220 Kč	<u>40 780 Kč</u>	32 400 Kč	<u>75 600 Kč</u>

**Tabulka 3 - Výpočet dílčích základů daně (Vlastní zpracování)**

Z této tabulky je patrné, že náš poplatník musí vypočítat následující dílčí základy daně, aby došel ke zjištění, která varianta pro něj bude nejvýhodnější.

- Základ daně č. 1 – daňový základ stanovený ze skutečně vynaložených výdajů na živnostenské podnikání §7 a skutečně vynaložených výdajů na nájem obchodního majetku §7.
- Základ daně č. 4 – daňový základ stanovený paušálními výdaji z celkových příjmů ze živnostenského podnikání §7 a paušálně stanovené náklady z celkových příjmů plynoucích z nájmu obchodního majetku §7.

V následující tabulce jsou vypočítány jednotlivé daňové povinnosti z možných základů daně.

	ZD č. 1	ZD č. 2
<b>Základ daně</b>	191 681 Kč	205 800 Kč
<b>§15 Nezdánitelná část ZD</b>	18 000 Kč	18 000 Kč
<b>Odčitatelné položky od ZD</b>	-	-
<b>Základ daně</b>	173 681 Kč	187 800 Kč
<b>Zaokrouhlený ZD</b>	173 600 Kč	187 800 Kč
<b>Daň (15%)</b>	26 040 Kč	28 170 Kč

<b>§35ba Sleva na dani</b>	24 840 Kč	24 840 Kč
<b>§35c Daňové zvýhodnění</b>	-	-
<b>Skutečná daňová povinnost</b>	<u>1 200 Kč</u>	<u>3 330 Kč</u>
<b>Zaplacené zálohy</b>	0 Kč	0 Kč
<b>Daňový bonus</b>	0 Kč	0 Kč

Tabulka 4 - Výpočet daňové povinnosti poplatníka č. 1 (Vlastní zpracování)

	<b>ZD č. 1</b>	<b>ZD č. 2</b>
<b><u>Zdravotní pojištění</u></b>		
<b>Příjmy</b>	433 500 Kč	433 500 Kč
<b>Výdaje</b>	259 819 Kč	245 700 Kč
<b>Základ daně</b>	173 681 Kč	187 800 Kč
<b>Vyměřovací základ</b>	159 666 Kč	159 666 Kč
<b>Nová výše zálohy</b>	<u>1 823 Kč</u>	<u>1 823 Kč</u>
<b><u>Sociální pojištění</u></b>		
<b>Základ daně</b>	173 681 Kč	187 800 Kč
<b>Prům. měs. ZD</b>	14 473 Kč	15 650 Kč
<b>Vypočtený vyměřovací základ</b>	86 841 Kč	93 900 Kč
<b>Minimální vyměřovací základ</b>	86 841 Kč	93 900 Kč
<b>Určený vyměřovací základ</b>	86 841 Kč	93 900 Kč
<b>Vyměřovací základ ze SVČ</b>	86 841 Kč	93 900 Kč
<b>Pojistné na DP</b>	25 358 Kč	27 419 Kč
<b>Měsíční vyměřovací základ</b>	7 237 Kč	7 825 Kč
<b>Měsíční záloha na DP</b>	<u>2 114 Kč</u>	<u>2 285 Kč</u>

Tabulka 5 - Výpočet sociálního a zdravotního pojištění (Vlastní zpracování)

### 2.1.2. Příjem z pronájmu nemovitosti a technické zhodnocení realizované pronajímatelem

V tomto případě budeme uvažovat situaci:

Kdy poplatníkem daně z příjmů je fyzická osoba, zaměstnanec – příjmy ze závislé činnosti §6 ZDP, který je daňovým rezidentem České republiky s podepsaným přihlášením k dani z příjmů u svého zaměstnavatele. Uplatňuje daňové zvýhodnění na jedno dítě. Dále pronajímá nemovitost (byt) - příjmy z nájmu §9 ZDP, která je zařazena do 5. odpisové skupiny, doba odepisování 30 let, odepisována rovnoměrně a v roce 2015 došlo k technickému zhodnocení. Hradí si penzijní připojištění každý měsíc ve výši 1 800 Kč.

<b>Daňový rezident ČR; FO; zaměstnanec</b>		
<b>Daně z příjmů</b>	<b>Příjmy</b>	<b>Výdaje</b>
<b>§6 - Příjmy ze závislé činnosti</b>	195 600 Kč	
<b>§7 - Příjmy ze samostatné činnosti</b>		
<b>§8 - Příjmy z kapitálového majetku</b>		
<b>§9 - Příjmy z nájmu</b>	150 000 Kč	63 670 Kč
<b>§10 - Ostatní příjmy</b>		
<b>Uplatnitelné odpočty</b>		
<b>§15 - Nezdánitelné části základu daně</b>	9 600 Kč	
<b>Slevy na dani</b>		
<b>§35ba - Sleva na poplatníka</b>	24 840 Kč	
<b>Daňové zvýhodnění</b>		
<b>§35c - Daňové zvýhodnění pro FO</b>	13 404 Kč	

Tabulka 6 - Daňový rezident ČR; FO; zaměstnanec (Vlastní zpracování)

Z uvedené tabulky můžeme vyčíst, že poplatníkovi příjmy činí:

— příjmy ze závislé činnosti §6	195 600 Kč
— příjmy z nájmu (bytová jednotka) §9	150 000 Kč

Poplatníkovy výdaje:

— výdaje vynaložené na opravu nemovitosti	63 670 Kč
---	-----------

Nezdánitelné části základu daně §15

— Příspěvek na penzijní připojištění	9 600 Kč
Slevy na dani §35ba	
— Sleva na poplatníka	24 840 Kč
Daňové zvýhodnění §35c	
— Jedno vyživované dítě	13 404 Kč

Poplatník je zaměstnane společnosti XY s.r.o. a jeho hrubá mzda činí 16 300 Kč za měsíc. V následující tabulce je uveden výpočet čisté mzdy, odvodů sociálního a zdravotního pojištění a zálohy na dani z příjmů.

<b>Hrubá mzda</b>	<b>16 300 Kč</b>	
<b>Soc. pojištění zaměstnavatelem</b>	4 075 Kč	25%
<b>Zdr. pojištění zaměstnavatelem</b>	1 467 Kč	9%
<b>Super hrubá mzda</b>	21 842 Kč	
<b>SHM po zaokrouhlení</b>	21 900 Kč	
<b>Záloha na daň</b>	3 285 Kč	15%
<b>Sleva na poplatníka</b>	2 070 Kč	
<b>Daňové zvýhodnění (dítě)</b>	1 117 Kč	
<b>Záloha na daň po slevách</b>	<u>98 Kč</u>	
<b>Soc. pojištění zaměstnancem</b>	1 060 Kč	6,50%
<b>Zdr. pojištění zaměstnancem</b>	734 Kč	4,50%
<b>Čistá mzda</b>	14 408 Kč	

Tabulka 7 - Výpočet čisté mzdy, soc. a zdr. pojištění (Vlastní zpracování)

Poplatník odvede na zálohách na dani z příjmů 1 176 Kč za rok 2015.

Poplatník zakoupil v roce 2009 byt za 1 410 000 Kč a pronajímá ho za 12 500 Kč měsíčně. Dle zákona se jedná o příjem z nájmu (§9). Byt byl zařazen do 5. odpisové skupiny a je odepisován rovnoměrným způsobem po dobu 30 let. V roce 2015 bylo nájemcem

umožněno realizovat technické zhodnocení bytu (přestavba koupelny). Koeficienty činní pro první rok 1,4; další roky 3,4 a pro zvýšenou vstupní cenu 3,4. Mezi výdaje na tento byt v roce 2015 patří daňový odpis – 51 170 Kč (viz výpočet v tabulce níže) a náklady na opravu 12 500 Kč.

Rok	Sazba	Vstupní cena	Odpis	Kumulativní odpis	Zůstatková cena
2009	1,4	1 410 000 Kč	<u>19 740 Kč</u>	19 740 Kč	1 390 260 Kč
2010	3,4	1 410 000 Kč	<u>47 940 Kč</u>	67 680 Kč	1 342 320 Kč
2011	3,4	1 410 000 Kč	<u>47 940 Kč</u>	115 620 Kč	1 294 380 Kč
2012	3,4	1 410 000 Kč	<u>47 940 Kč</u>	163 560 Kč	1 246 440 Kč
2013	3,4	1 410 000 Kč	<u>47 940 Kč</u>	211 500 Kč	1 198 500 Kč
2014	3,4	1 410 000 Kč	<u>47 940 Kč</u>	259 440 Kč	1 150 560 Kč
2015	3,4	1 505 000 Kč	<u>51 170 Kč</u>	310 610 Kč	1 194 390 Kč

Tabulka 8 - Výpočet rovnoměrného daňového odpisu bytové jednotky s technickým zhodnocením (Vlastní zpracování)

Následující tabulka zobrazuje výpočet dílčích základů daně v dvěma možnými způsoby, za pomoci skutečného a paušálních výdajů.

Příjmy		Skutečné výdaje		Výdajové paušály	
Druh příjmu	Příjmy	Výdaje	Základ daně	Výdaje	Základ daně
§6	195 600 Kč	-	<u>262 104 Kč</u>	-	<u>262 104 Kč</u>
§9	150 000 Kč	63 670 Kč	<u>86 330 Kč</u>	45 000 Kč	<u>105 000 Kč</u>

Tabulka 9 - Výpočet dílčích základů daně (Vlastní zpracování)

Poplatník si posílá na své penzijní připojištění se státním příspěvkem 21 600 Kč za rok, dle zákona o dani z příjmů §15 si může uplatnit za zdaňovací období částku sníženou o 12 000 Kč, maximálně však 12 000 Kč. V jeho případě 9 600 Kč.

ZD Skutečné	ZD Paušální
-------------	-------------



<b>Základ daně</b>	348 434 Kč	367 104 Kč
<b>§15 Nezdaniitelná část ZD</b>	9 600 Kč	9 600 Kč
<b>Odčitatelné položky od ZD</b>	-	-
<b>Základ daně</b>	338 834 Kč	357 504 Kč
<b>Zaokrouhlený ZD</b>	338 800 Kč	357 500 Kč
<b>Daň (15%)</b>	50 820 Kč	53 625 Kč
<b>§35ba Sleva na dani</b>	24 840 Kč	24 840 Kč
<b>§35c Daňové zvýhodnění</b>	13 404 Kč	13404
<b>Daňová povinnost</b>	<u>12 576 Kč</u>	<u>15 381 Kč</u>
<b>Zaplacené zálohy</b>	1 176 Kč	1 176 Kč
<b>Nedoplatek daně</b>	<u>11 400 Kč</u>	<u>14 205 Kč</u>

Tabulka 10 - Výpočet daňové povinnosti poplatníka č. 2 (Vlastní zpracování)

### 2.1.3. Příjem z pronájmu nemovitosti a technické zhodnocení realizované nájemcem

V tomto případě budeme uvažovat situaci:

Kdy poplatníkem daně z příjmů je fyzická osoba, podnikatel - příjmy ze samostatné činnosti §7 ZDP, vedoucí daňovou evidenci, který je daňovým rezidentem České republiky a pronajímá bytovou jednotku nezařazenou v obchodním majetku - příjmy z nájmu §9 ZDP. Uplatňuje daňové zvýhodnění na své dvě vyživované děti. Nemovitost (dům) je zařazena do 5. odpisové skupiny, doba odepisování 30 let, odepisována Zrychleně a v roce 2015 došlo k technickému zhodnocení realizované nájemcem.

Daňový rezident ČR; FO; podnikatel		
Daně z příjmů	Příjmy	Výdaje

<b>§6 - Příjmy ze závislé činnosti</b>		
<b>§7 - Příjmy ze samostatné činnosti</b>	387 000 Kč	248 000 Kč
<b>§8 - Příjmy z kapitálového majetku</b>		
<b>§9 - Příjmy z nájmu</b>	294 000 Kč	143 200 Kč
<b>§10 - Ostatní příjmy</b>		
<b>Uplatnitelné odpochy</b>		
<b>§15 - Nezdanitelné části základu daně</b>		
<b>Slevy na dani</b>		
<b>§35ba - Sleva na poplatníka</b>	24 840 Kč	
<b>Daňové zvýhodnění</b>		
<b>§35c - Daňové zvýhodnění pro FO</b>	29 208 Kč	

Tabulka 11 - Daňový rezident ČR; FO; podnikatel (vlastní zpracování)

Z uvedené tabulky můžeme vyčíst, že poplatníkovi příjmy činí:

— příjmy ze živnostenského podnikání §7	387 000 Kč
— příjmy z nájmu nemovité věci (rodinný dům) §9	294 000 Kč
— Nepeněžní příjem pronajímatele – náklady vynaložené nájemcem na pronajatém majetku (technické zhodnocení)	65 000 Kč

Poplatníkovy výdaje:

— výdaje ze živnostenského podnikání	248 000 Kč
— výdaje vynaložené na nájem nemovité věci	143 200 Kč

Slevy na dani §35ba

— Sleva na poplatníka	24 840 Kč
-----------------------	-----------

Daňová zvýhodnění §35c

— První vyživované dítě	13 404 Kč
— Druhé vyživované dítě	15 804 Kč

Poplatník pronajímá za 24 500 Kč měsíčně dům panu XX (§9 zákon o dani z příjmů), který s písemným svolením pronajímatele realizoval v roce 2015 technické zhodnocení v celkové částce 65 000 Kč. Ještě téhož roku bylo předáno pronajímateli. Jelikož pronajímatel technické zhodnocení nájemci prozatím neuhradil, ale navýšil vstupní cenu rodinného domu, proto se jedná o nepeněžní plnění §23 odst. 6 písm. a). bod 3 podle zákona o dani z příjmů. Poplatník má rodinný dům v osobním vlastnictví od roku 2008, kdy za něj zaplatil 2 850 000 Kč. Zařadil ho do 5. odpisové skupiny na dobu 30 let, využívá zrychleného způsobu odepisování, kde zákon stanoví koeficient pro odepisování v prvním roce 30, v dalších letech 31 a pro zvýšenou zůstatkovou cenu 30. Mezi výdaje na tento byt patří daňový odpis – 125 200 Kč (viz výpočet v tabulce níže) a náklad za opravu 18 000 Kč.

Rok	Koeficient	Vstupní cena	Odpis	Kumulativní odpis	Zůstatková cena
2008	30	2 850 000 Kč	<u>95 000 Kč</u>	95 000 Kč	2 755 000 Kč
2009	30	2 850 000 Kč	<u>183 667 Kč</u>	278 667 Kč	2 571 333 Kč
2010	29	2 850 000 Kč	<u>177 334 Kč</u>	456 001 Kč	2 393 999 Kč
2011	28	2 850 000 Kč	<u>171 000 Kč</u>	627 001 Kč	2 222 999 Kč
2012	27	2 850 000 Kč	<u>164 667 Kč</u>	791 668 Kč	2 058 332 Kč
2013	26	2 850 000 Kč	<u>158 334 Kč</u>	950 002 Kč	1 899 998 Kč
2014	25	2 850 000 Kč	<u>152 000 Kč</u>	1 102 002 Kč	1 812 998 Kč
2015	30	2 915 000 Kč	<u>125 200 Kč</u>	1 227 202 Kč	1 752 798 Kč

Tabulka 12 - Výpočet zrychleného daňového odpisu rodinného domu s technickým zhodnocením (Vlastní zpracování)

Paušální výdaje z podnikání budeme počítat dle zákona o dani z příjmů ve výši 60 % z celkových příjmů ze živnostenského podnikání.

Příjmy		Skutečné výdaje		Výdajové paušály	
Druh příjmu	Příjmy	Výdaje	Základ daně	Výdaje	Základ daně
§ 7	387 000 Kč	248 000 Kč	<u>139 000 Kč</u>	232 200 Kč	<u>154 800 Kč</u>
§ 9	294 000 Kč	143 200 Kč	<u>150 800 Kč</u>	88 200 Kč	<u>205 800 Kč</u>

Tabulka 13 - Výpočet dílčích základů daně (Vlastní zpracování)

Z této tabulky je jasné, že poplatník musí skombinovat následující dílčí základy daně, aby došel ke zjištění, která varianta pro něj bude nejvýhodnější.

- Základ daně č. 1 – daňový základ stanovený ze skutečně vynaložených výdajů na živnostenské podnikání §7 a skutečně vynaložených výdajů na nájem §9.
- Základ daně č. 2 – daňový základ stanovený podle skutečně vynaložených výdajů na živnostenské podnikání §7 a paušálně stanovených výdajů vyplývajících z celkového příjmu z nájmu §9.
- Základ daně č. 3 – daňový základ stanovený paušálními výdaji z celkových příjmů živnostenského podnikání §7 a skutečně vynaloženými náklady na nájem §9.
- Základ daně č. 4 – daňový základ stanovený paušálními výdaji z celkových příjmů ze živnostenského podnikání §7 a paušálně stanovené náklady z celkových příjmů vyplývajících z nájmu §9.

	<b>ZD č. 1</b>	<b>ZD č. 2</b>	<b>ZD č. 3</b>	<b>ZD č. 4</b>
<b>Základ daně</b>	289 800 Kč	344 800 Kč	305 600 Kč	360 600 Kč
<b>§15 Nezdánitelná část ZD</b>	-	-	-	-
<b>Odčitatelné položky od ZD</b>	-	-	-	-
<b>Základ daně</b>	289 800 Kč	344 800 Kč	305 600 Kč	360 600 Kč
<b>Zaokrouhlený ZD</b>	289 800 Kč	344 800 Kč	305 600 Kč	360 600 Kč
<b>Daň (15%)</b>	43 470 Kč	51 720 Kč	45 840 Kč	54 090 Kč
<b>§35ba Sleva na dani</b>	24 840 Kč	24 840 Kč	24 840 Kč	24 840 Kč
<b>§35c Daňové zvýhodnění</b>	29 208 Kč	29 208 Kč	29 208 Kč	29 208 Kč
<b>Skutečná daňová povinnost</b>	<u>0 Kč</u>	<u>0 Kč</u>	<u>0 Kč</u>	<u>0 Kč</u>
<b>Zaplacené zálohy</b>	-	-	-	-
<b>Daňový bonus</b>	<u>10 578 Kč</u>	2 328 Kč	8 208 Kč	42 Kč

Tabulka 14 - Výpočet daňové povinnosti poplatníka č. 3 (Vlastní zpracování)

Nájemce může s povolením pronajímatele provést technické zhodnocení na nemovitosti dle zákona o dani z příjmů §28 odst. 3. Jednou možností zvýšit hodnotu pronajímané nemovitosti jako v našem případě nebo druhou možností je po uzavření písemné smlouvy nájemce s pronajímatelem, technické zhodnocení sám odepisuje nájemce. V našem případě je trvání odepisování nemovitosti značně dlouhé, proto může dojít k situaci kdy je nájemní smlouva ukončena, ale technické zhodnocení není zcela odepsáno.

Varianta č. 1 – Zůstatková cena je daňově uznatelný výdaj pro nájemce, pokud nemovitost uvede do původního stavu. Pronajímatel nemá žádný zdanitelný nepeněžní příjem.

Varianta č. 2 – Technické zhodnocení není nájemcem odstraněno a pronajímatel se nevyrovná. Pro pronajímatele je zůstatková cena zdanitelný nepeněžní příjem a musí zvýšit vstupní cenu nemovitosti, ale pro nájemce je tato částka nedaňovým výdajem.

Varianta č. 3 – Technické zhodnocení není odstraněno nájemníkem a pronajímatel se finančně vyrovná. Jedná se o nepeněžní příjem pronajímatele, který je roven rozdílu finančního vyrovnání a zůstatkové ceny technického zhodnocení. Nájemce má daňový uznatelný výdaj ve výši finančního vyrovnání a pronajímatel navýší vstupní cenu nemovitosti o zůstatkovou hodnotu.

#### **2.1.4. Příjmy z pronájmu a přerušení daňových odpisů**

V tomto případě budeme uvažovat situaci:

Kdy poplatníkem daně z příjmu je fyzická osoba, zaměstnanec – příjmy ze závislé činnosti §6 ZDP, který je daňovým rezidentem České republiky s podepsaným přihlášením k dani z příjmů u svého zaměstnavatele. Dále mu plynou příjmy z nájmu §9 ZDP - nemovitost (bytová jednotka) zařazena do 5. odpisové skupiny, doba odepisování 30 let, odepisována rovnoměrně.

<b>Daňový rezident ČR; FO; zaměstnanec</b>		
<b>Daně z příjmů</b>	<b>Příjmy</b>	<b>Výdaje</b>
<b>§6 - Příjmy ze závislé činnosti</b>	282 000 Kč	
<b>§7 - Příjmy ze samostatné činnosti</b>		
<b>§8 - Příjmy z kapitálového majetku</b>		
<b>§9 - Příjmy z nájmu</b>	25 500 Kč	71 520 Kč
<b>§10 - Ostatní příjmy</b>		
<b>Uplatnitelné odpočty</b>		

<b>§15 - Nezdanitelné části základu daně</b>		
<b>Slevy na dani</b>		
<b>§35ba - Sleva na poplatníka</b>	24 840 Kč	
<b>Daňové zvýhodnění</b>		
<b>§35c - Daňové zvýhodnění pro FO</b>		

Tabulka 15 - Daňový rezident ČR; FO; zaměstnanec (Vlastní zpracování)

Z uvedené tabulky můžeme vyčíst, že poplatníkovi příjmy činí:

— příjmy ze závislé činnosti §6	282 000 Kč
— příjmy z nájmu nemovité věci (bytová jednotka) §9	25 500 Kč

Poplatníkovy výdaje:

— výdaje vynaložené na nájem nemovité věci	71 520 Kč
--	-----------

Slevy na dani §35ba

— Sleva na poplatníka	24 840 Kč
-----------------------	-----------

Poplatník je zaměstnancem společnosti XY s.r.o. a jeho hrubá mzda činí 23 500 Kč za měsíc. V následující tabulce je uveden výpočet čisté mzdy, odvodů sociálního a zdravotního pojištění a zálohy na dani z příjmů.

<b>Hrubá mzda</b>	<b>23 500 Kč</b>	
<b>Soc. pojištění zaměstnavatelem</b>	5 875 Kč	25%
<b>Zdr. pojištění zaměstnavatelem</b>	2 115 Kč	9%
<b>Super hrubá mzda</b>	31 490 Kč	
<b>SHM po zaokrouhlení</b>	31 500	
<b>Záloha na daň</b>	4 725 Kč	15%
<b>Sleva na poplatníka</b>	2 070 Kč	
<b>Daňové zvýhodnění (dítě)</b>	-	
<b>Záloha na daň po slevách</b>	<u>2 655 Kč</u>	
<b>Soc. pojištění zaměstnancem</b>	1 528 Kč	6,50%
<b>Zdr. pojištění zaměstnancem</b>	1 058 Kč	4,50%

<b>Čistá mzda</b>	<b>18 259 Kč</b>
-------------------	------------------

Tabulka 16 - Výpočet čisté mzdy, soc. a zdr. pojištění (Vlastní zpracování)

Poplatník odvede na zálohách na dani z příjmů 31 860 Kč za rok 2015.

Náš poplatník má bytovou jednotku v osobním vlastnictví od roku 2009, kdy byt pořídil za 1 780 000 Kč a zařadil ho do 5. odpisové skupiny na dobu 30 let, využívá rovnoměrný způsobu odepisován, kde zákon stanoví koeficient pro odepisování v prvním roce 1,4; v dalších letech 3,4 a pro zvýšenou zůstatkovou cenu 3,4. Mezi výdaje na tento byt patří daňový odpis – 60 520 Kč (viz výpočet v tabulce níže) a náklady za opravu 11 000 Kč. Poplatník pronajímá bytovou jednotku za 8 500 Kč měsíčně (§9 zákon o dani z příjmů), v roce 2014 došlo ke změně nájemníků, byla řádně podepsána nájemní smlouva dle nového občanského zákoníku. Ale v roce 2015 došlo k ukončení nájmu, díky zvlášť hrubému porušování povinností nájemcem, který musel byt vyklidit do jednoho měsíce dle NOZ od skončení nájmu. Nájemník zaplatil poslední nájem v únoru téhož roku, kdy také tento byt opustil. Trvalo delší dobu, než se našel nájemník nový, který uzavřel smlouvu a nastěhoval se v prosinci 2015. Našemu poplatníkovi tedy plynuli příjmy z nájmu (§9 zákon o dani z příjmů) pouze ve výši 25 500 Kč za zdaňovací období.

Rok	Sazba	Vstupní cena	Odpis	Kumulativní odpis	Zůstatková cena
<b>2009</b>	1,4	1 780 000 Kč	24 920 Kč	24 920 Kč	1 755 080 Kč
<b>2010</b>	3,4	1 780 000 Kč	60 520 Kč	85 440 Kč	1 694 560 Kč
<b>2011</b>	3,4	1 780 000 Kč	60 520 Kč	145 960 Kč	1 634 040 Kč
<b>2012</b>	3,4	1 780 000 Kč	60 520 Kč	206 480 Kč	1 573 520 Kč
<b>2013</b>	3,4	1 780 000 Kč	60 520 Kč	267 000 Kč	1 513 000 Kč
<b>2014</b>	3,4	1 780 000 Kč	60 520 Kč	327 520 Kč	1 452 480 Kč
<b>2015</b>	3,4	1 780 000 Kč	60 520 Kč	388 040 Kč	1 391 960 Kč

Tabulka 17 - Výpočet rovnoměrného daňového odpisu bytové jednotky (Vlastní zpracování)

Následující tabulka zobrazuje výpočet dílčích základů daně, kdy z příjmu ze závislé činnosti §6 je dílčím základem daně superhrubá mzda, a u příjmu z nájmu §9 jsme v tomto případě uvažovali možnosti tři: skutečně vynaložené bez přerušení odepisování, skutečně vynaložené s přerušeným odepisováním a výdaje stanovené paušálně. Z tabulky můžeme vyčíst, že při vynaložení skutečných výdajů bez přerušení odepisování bytové jednotky vznikne daňová ztráta 46 020 Kč a při přerušení odepisování je dílčí základ daně ve výši 14 500 Kč.

Příjmy		Skutečné výdaje		Výdajové paušály	
Druh příjmu	Příjmy	Výdaje	Základ daně	Výdaje	Základ daně
§ 6	282 000 Kč	-	<u>377 880 Kč</u>	-	<u>377 880 Kč</u>
§ 9	25 500 Kč	71 520 Kč	<u>-46 020 Kč</u>	7 650 Kč	<u>17 850 Kč</u>
§ 9 – Př. Od.	25 500 Kč	11 000 Kč	<u>14 500 Kč</u>	7 650 Kč	<u>17 850 Kč</u>

Tabulka 18 - Výpočet dílčích základů daně (Vlastní zpracování)

Možnosti stanovení základu daně:

- Základ daně č. 1 – dílčí základ daně ze závislé činnosti §6 a dílčí základ stanovený skutečně vynaloženými náklady bez přerušení odepisování §9.
- Základ daně č. 2 - dílčí základ daně ze závislé činnosti §6 a dílčí základ stanovený skutečně vynaloženými náklady s přerušeným odepisováním §9.
- Základ daně č. 3 - dílčí základ daně ze závislé činnosti §6 a dílčí základ stanovený pomocí paušálních výdajů §9.

	ZD č. 1 N O	ZD č. 2 P O	ZD č. 3 P
<b>Základ daně</b>	331 860 Kč	392 380 Kč	395 730 Kč
<b>§15 Nezdánitelná část ZD</b>	-	-	-
<b>Odčitatelné položky od ZD</b>	-	-	-
<b>Základ daně</b>	331 860 Kč	392 380 Kč	395 730 Kč



<b>Zaokrouhlený ZD</b>	331 800 Kč	392 300 Kč	395 700 Kč
<b>Daň (15%)</b>	49 770 Kč	58 845 Kč	59 355 Kč
<b>§35ba Sleva na dani</b>	24 840 Kč	24 840 Kč	24 840 Kč
<b>§35c Daňové zvýhodnění</b>	-	-	-
<b>Daňová povinnost</b>	24 930 Kč	34 005 Kč	34 515 Kč
<b>Zaplacené zálohy</b>	31 860 Kč	31 860 Kč	31 860 Kč
<b>Nedoplatek daně</b>	-	2 145 Kč	2 655 Kč
<b>Přeplatek na dani</b>	6 930 Kč	-	-

Tabulka 19 - Výpočet daňové povinnosti poplatníka č. 4 (Vlastní zpracování)

#### 2.1.5. Příjmy z pronájmu nemovitostí ve společném mění manželů

V tomto případě budeme uvažovat situaci:

Kdy poplatníkem je fyzická osoba, podnikatel – příjmy ze samostatné činnosti §7 ZDP, vedoucí daňovou evidenci a daňový rezident České republiky. Dále mu plyne příjem ze závislé činnosti §6 ZDP - zaměstnání, kde má podepsané prohlášení k dani z příjmů. Uplatňuje daňové zvýhodnění na jedno dítě. Mezi jeho nezdanitelné části základu daně patří penzijní připojištění, kde každý měsíc platí 2 250 Kč a dvakrát ročně daruje krev. Příjmy z nájmu §7 ZDP - bytová jednotka zařazená v obchodním majetku, která byla pořízena v roce 2007 je odepisována zrychleným způsobem a zařazena do 5. odpisové skupiny s dobou odepisování 30 let.

<b>Daňový rezident ČR; FO; podnikatel</b>		
<b>Daně z příjmů</b>	<b>Příjmy</b>	<b>Výdaje</b>
<b>§6 - Příjmy ze závislé činnosti</b>	270 000 Kč	

<b>§7 - Příjmy ze samostatné činnosti</b>	343 700 Kč	154 300 Kč
<b>§7 - Příjmy z nájmu zařazeného v obchodním majetku</b>	132 000 Kč	99 778 Kč
<b>§8 - Příjmy z kapitálového majetku</b>		
<b>§9 - Příjmy z nájmu</b>		
<b>§10 - Ostatní příjmy</b>		
<b>Uplatnitelné odpočty</b>		
<b>§15 - Nezdánitelné části základu daně</b>	16 000 Kč	
<b>Slevy na dani</b>		
<b>§35ba - Sleva na poplatníka</b>	24 840 Kč	
<b>§35ba - Sleva na manželku</b>	24 840 Kč	
<b>§35c - Daňové zvýhodnění</b>	13 404 Kč	

Tabulka 20 - Daňový rezident ČR; FO; podnikatel (vlastní zpracování)

Z uvedené tabulky můžeme vyčíst, že poplatníkovi příjmy činí:

— příjmy ze závislé činnosti §6	270 000 Kč
— příjmy ze živnostenského podnikání §7	343 700 Kč
— příjmy z pronájmu majetku zařazeného v obchodním majetku §7	132 000 Kč

Poplatníkovy výdaje:

— výdaje ze živnostenského podnikání	154 300 Kč
— výdaje vynaložené na nájem nemovitosti	99 778 Kč

Nezdánitelné části základu daně §15

— dárcovství krve – dvakrát	4 000 Kč
-----------------------------	----------

— penzijní připojištění	12 000 Kč
Slevy na dani §35ba	
— sleva na poplatníka	24 840 Kč
— sleva na manželku	24 840 Kč
Daňové zvýhodnění §35c	
— jedno vyživované dítě	13 404 Kč

Manželka našeho poplatníka je v současnosti nezaměstnaná, její příjmy za zdaňovací období 2015 nepřesáhly částku 68 000 Kč, proto dle §35ba zákona o dani z příjmů může uplatnit i její slevu na dani.

I když si ročně platí na penzijní připojištění částku 27 000 Kč, dle §15 musí tuto částku snížit o 12 000 Kč a odečíst lze pouze příspěvek v celkovém úhrnu 12 000 Kč.

Poplatník je zaměstnancem společnosti XY s.r.o. a jeho hrubá mzda činí 22 500 Kč za měsíc. V následující tabulce je uveden výpočet čisté mzdy, odvodů sociálního a zdravotního pojištění a zálohy na dani z příjmů.

<b>Hrubá mzda</b>	<b>22 500 Kč</b>	
<b>Soc. pojištění zaměstnavatelem</b>	5 625 Kč	25%
<b>Zdr. pojištění zaměstnavatelem</b>	2 025	9%
<b>Super hrubá mzda</b>	30 150 Kč	
<b>SHM po zaokrouhlení</b>	30 200 Kč	
<b>Záloha na daň</b>	4 530 Kč	15%
<b>Sleva na poplatníka</b>	2 070 Kč	
<b>Daňové zvýhodnění (dítě)</b>	1 117 Kč	
<b>Záloha na daň po slevách</b>	<u>1 343 Kč</u>	
<b>Soc. pojištění zaměstnancem</b>	1463	6,50%
<b>Zdr. pojištění zaměstnancem</b>	1013	4,50%
<b>Čistá mzda</b>	18 681 Kč	

Tabulka 21 - Výpočet čisté mzdy, soc. a zdr. pojištění (Vlastní zpracování)

Poplatník odvede na zálohách na dani z příjmů 16 116 Kč za rok 2015.

Poplatník zakoupil v roce 2007 byt za 1 550 000 Kč, který má zařazen do obchodního majetku a je pronajímán za 11 000 Kč měsíčně. Dle zákona se jedná o příjem ze samostatné činnosti (§7), jelikož je byt zařazen v obchodním majetku. Byt byl zařazen do 5. odpisové skupiny a je odepisován rovnoměrným způsobem. Koeficienty činní pro první rok 30, další roky 31 a pro zvýšenou vstupní cenu 31. Mezi výdaje na tento byt patří daňový odpis – 75 778 Kč (viz výpočet v tabulce níže) a náklad za opravu 24 000 Kč.

Rok	Koeficient	Vstupní cena	Odpis	Kumulativní odpis	Zůstatková cena
2007	30	1 550 000 Kč	51 667 Kč	51 667 Kč	1 498 333 Kč
2008	30	1 550 000 Kč	99 889 Kč	151 556 Kč	1 398 444 Kč
2009	29	1 550 000 Kč	96 444 Kč	248 000 Kč	1 302 000 Kč
2010	28	1 550 000 Kč	93 000 Kč	341 000 Kč	1 209 000 Kč
2011	27	1 550 000 Kč	89 556 Kč	430 556 Kč	1 119 444 Kč
2012	26	1 550 000 Kč	86 111 Kč	516 667 Kč	1 033 333 Kč
2013	25	1 550 000 Kč	82 667 Kč	599 334 Kč	950 666 Kč
2014	24	1 550 000 Kč	79 222 Kč	678 556 Kč	871 444 Kč
2015	23	1 550 000 Kč	75 778 Kč	754 334 Kč	795 666 Kč

Tabulka 22 - Výpočet zrychleného daňového odpisu bytové jednotky (Vlastní zpracování)

Paušální výdaje z podnikání budeme počítat dle zákona o dani z příjmů ve výši 60 % z celkových příjmů ze živnostenského podnikání.

Manželé mají možnost rozdělit příjmy a výdaje plynoucí z pronajatého majetku, který je ve společném jmění manželů (§7 odst. 9, zákon o dani z příjmů) v poměru, v jakém ji využívají při své činnosti. V tomto případě budeme uvažovat poměr 50/50.

Náš poplatník má příjem z pronajatého majetku zařazeného v obchodním majetku ve výši 66 000 Kč a náklady, které zahrnují daňové odpisy a náklady spojené s opravami, v hodnotě 49 889 Kč. Stejně příjmy a výdaje uplatní ve svém daňovém přiznání i manželka našeho poplatníka.

Příjmy		Skutečné výdaje		Výdajové paušály	
Druh příjmu	Příjmy	Výdaje	Základ daně	Výdaje	Základ daně

<b>§6</b>	270 000 Kč	-	361 800 Kč	-	361 800 Kč
<b>§7</b>	343 700 Kč	154 300 Kč	189 400 Kč	206 220 Kč	137 480 Kč
<b>§7</b>	66 000 Kč	49 889 Kč	16 111 Kč	19 800 Kč	46 200 Kč

Tabulka 23 - Výpočet dílčích základů daně (Vlastní zpracování)

- Základ daně č. 1 – daňový základ stanovený ze skutečně vynaložených výdejů na živnostenské podnikání §7 a skutečně vynaložených výdajů na nájem obchodního majetku §7.
- Základ daně č. 2 – daňový základ stanovený paušálními výdaji z celkových příjmů ze živnostenského podnikání §7 a paušálně stanovené náklady z celkových příjmu plynoucích z nájmu obchodního majetku §7.

	<b>ZD č. 1</b>	<b>ZD č. 2</b>
<b>Základ daně</b>	567 311 Kč	545 480 Kč
<b>§15 Nezdánitelná část ZD</b>	16 000 Kč	16 000 Kč
<b>Odčitatelné položky od ZD</b>	-	-
<b>Základ daně</b>	551 311 Kč	529 480 Kč
<b>Zaokrouhlený ZD</b>	551 300 Kč	529 400 Kč
<b>Daň (15%)</b>	82 695 Kč	79 410 Kč
<b>§35ba Sleva na dani</b>	49 680 Kč	49 680 Kč
<b>§35c Daňové zvýhodnění</b>	13 404 Kč	13 404 Kč
<b>Skutečná daňová povinnost</b>	<u>19 611 Kč</u>	<u>16 326 Kč</u>
<b>Zaplacené zálohy</b>	16 116 Kč	16 116 Kč
<b>Daňový nedoplatek</b>	3 495 Kč	210 Kč
<b>Přeplatek na dani</b>	-	-

Tabulka 24 - Výpočet daňové povinnosti poplatníka č. 5 (Vlastní zpracování)

### **3. Hodnocení návrhů**

#### **3.1. Souhrn výsledků modelových případů a jejich optimalizace**

##### **3.1.1. Příjmy z pronájmu nemovitosti zařazené do obchodního majetku FO**

Díky provedeným výpočtům ze základů daně, bylo zjištěno, že pro poplatníka je nejlepší varianta složená z kombinace ze skutečně vynaložených výdajů na živnostenské podnikání §7 ZDP a skutečně vynaložených výdajů na nájem obchodního majetku §7 ZDP. Avšak záleží na situaci, ve které se poplatník nachází. Důležité je správně postupovat u výpočtů (viz modelový příklad) a posléze vybrat nejvhodnější variantu.

Dle §15 ZDP - nezdanitelná část základu daně nesmíme opomenout na minimální a maximální hodnotu stanovenou zákonem, kterou si poplatník může uplatnit. Minimální hodnota darů musí přesáhnout 2 % ze základu daně nebo činí alespoň 1 000 Kč a maximální hodnota, která lze odečíst, je stanovena na 15 % ze základu daně.

##### **3.1.2. Příjem z pronájmu nemovitosti a technické zhodnocení pronajímatelem**

Pro poplatníka je v našem modelovém příkladu lepší využít skutečně vynaložené a prokazatelné výdaje na zajištění, udržení a dosažení příjmu z nájmu bytu §9 ZDP v rámci daňové optimalizace, které navíc nabízí možnost přerušení odepisování za situace, kdy by jeho příjmy byly nižší než náklady vynaložené na opravy, udržení a daňové odpisy, například z důvodu dalšího nepronajímání bytu. Jeho daňová povinnost je v tomto případě o několik tisíc korun menší než při využití paušálních výdajů, které činí v tomto případě pouze 30%.

##### **3.1.3. Příjem z pronájmu nemovitosti a technické zhodnocení nájemcem**

Vlivem §35ca ZDP si poplatník nemůže uplatnit slevu na dani podle §35ba odst. 1 písm. b.) ZDP, jelikož součet dílčích základů daně, které byly uplatněny paušálem (§7 odst. 7 a §9 odst. 4 ZDP), jsou vyšší než 50 % celkového základu daně.

Nejvýhodnější variantou v této situaci pro poplatníka je bezpochyby daňový základ stanovený ze skutečně vynaložených výdajů na živnostenské podnikání §7 ZDP a skutečně vynaložených výdajů na nájem §9 ZDP. Navíc existuje možnost přerušit odepisování nemovitosti podle svých potřeb a tím si i prodloužit dobu odepisování o dobu, na kterou bylo odepisování přerušeno. V situaci, kdy by poplatník využíval výdajové paušály, nemůže přerušování odepisování využít, protože jak je stanoveno v zákoně, paušální výdaje zahrnují veškeré náklady tudíž i daňové odpisy.

#### **3.1.4. Příjmy z pronájmu a přerušování daňových odpisů**

V tomto případě rozlišíme tři základní varianty – č. 1 - základ daně ze závislé činnosti §6 ZDP a dílčí základ stanovený skutečně vynaloženými náklady §9 ZDP - bez přerušování odepisování. Otázkou zůstává, jestli by pro poplatníka nebylo lepší přerušit odepisování v tomto roce, kdy jsou jeho příjmy z nájmu relativně malé např. z důvodu nepronajímání dané nemovitosti, a daňové odpisy si může uplatnit v budoucnu prodloužením doby odepisování o jeden rok. Varianta č. 2 – při využití přerušování daňového odepisování majetku, ale díky skutečně vynaloženým výdajům si může prodloužit dobu odepisování o jeden rok, v kterém mohou být jeho příjmy z nájmu vyšší. Varianta č. 3, kdy poplatník nemůže z důvodu uplatnění paušálových výdajů přerušit odepisování bytové jednotky. Poplatník tedy pokračuje v odepisování majetku podle vypočítaného odpisového plánu.

#### **3.1.5. Příjmy z pronájmu nemovitostí ve společném mění manželů**

Při rozdělení příjmů v poměru 50/50, je pořád splněna podmínka §35ba ZDP a náš poplatník si může uplatnit i slevu na dani na svoji manželku, protože její příjmy nepřekročili hranici 68 000 Kč za zdaňovací období. Příjmy dosažené ze společného jmění manželů se zdaňují u jednoho z nich, to znamená, že rozdělit lze pouze v případě zahrnutí příjmů z pronájmu do §7 a využít tak společného zdanění spolupracujících osob

## **3.2.Podmínky výhodnosti modelových případů**

### **3.2.1. Příjmy z pronájmu nemovitosti zařazené do obchodního majetku FO**

Pro FO jsou vždy důležité pro daňovou optimalizaci výše jejich výdajů, proto je důležité je správně podle daňového řádu určit a porovnat možné varianty a vybrat výdaje, které nám vycházejí vyšší. Aby výsledná daňová povinnost byla tím pádem nižší.

### **3.2.2. Příjem z pronájmu nemovitosti a technické zhodnocení pronajímatelem**

Pro poplatníka je podmínkou výhodnosti výše výdajů, jelikož v tom případě má náš poplatník příjem ze závislé činnosti, který je neměnný a nelze u něj tedy uplatnit žádné výdaje. Je důležitá výše nákladů, které vynaložil na opravu a údržbu nemovitosti (technické zhodnocení) skutečně nebo použil výdajové paušály. Po výpočtu a porovnání těchto dvou modelových situací jsou pro poplatníka výhodnější skutečné výdaje. V případě kdy by byly výdajové paušály vyšší než skutečně vynaložené náklady na technické zhodnocení, bylo by tomu naopak.

### **3.2.3. Příjem z pronájmu nemovitosti a technické zhodnocení nájemcem**

Je důležité, k jaké dohodě mezi nájemcem a pronajímatelem dojde, zdali nájemník technické zhodnocení předá pronajímateli, který o tuto částku navýší vstupní cenu nemovitosti a pokračuje v odepisování způsobem, který si stanovil. Druhou možností je odepisování technického zhodnocení nájemcem, ale musí k tomu mít písemnou smlouvu uzavřenou s majitelem nemovitosti (pronajímatelem)! Správně zařadit nemovitost do odpisové skupiny a určit jestli zrychlené nebo rovnoměrné odepisování. Následuje výpočet čtyř možných variant základů daně – č. 1 skutečné náklady ze živnostenského podnikání a na nájem, č. 2 skutečné náklady ze živnostenského podnikání a paušální z nájmu, č. 3 paušální náklady ze živnostenského podnikání a skutečné z nájmu, č. 4 paušální náklady ze živnostenského podnikání a nájmu. Po porovnání příjmu s těmito náklady vybereme variantu, která vede k nejnižšímu základu daně.



#### **3.2.4. Příjmy z pronájmu a přerušení daňových odpisů**

Výhodnost přerušení odepisování pro našeho poplatníka spočívá za situace, kdy nemovitost není delší dobu pronajímána. Proto nám z ní neplynou žádné příjmy a je pro poplatníka lepší přerušit odpisy nemovitosti v daném roce a odepisování si o tuto dobu prodloužit v budoucnu.

#### **3.2.5. Příjmy z pronájmu nemovitostí ve společném mění manželů**

Výhodnost tohoto řešení dané situace, spočívá v rozdělení příjmu na manželku, jejíž příjmy nepřesáhly částku 68 000 Kč a dle zákona o dani z příjmu může také uplatnit slevu na dani. Příjmy dosažené ze společného jmění manželů se zdaňují u jednoho z nich, je možné je rozdělit pouze v případě zahrnutí příjmů z pronájmu do §7 a využití společného zdanění spolupracujících osob.

### **3.3. Doporučení k daňové optimalizaci**

Nepopíratelným cílem poplatníků – fyzických osob daně z příjmů jak ze závislé i samostatné činnosti, tak z nájmu je jejich minimální daňová povinnost. Proto je důležité využití všech dostupných prostředků v mezích zákona a práva, které Česká republika poskytuje. Fyzické osoby prvořadě mohou využít ke snížení základu daně nezdanitelnou část základu daně, jedná se o bezúplatná plnění (dříve dary), příspěvky na penzijní připojištění, dárcovství krve, úroky z hypotečních úvěrů a mnoho dalších dle §15 zákona o dani z příjmů, nebo nárok na odpočet daňové ztráty v pěti leté lhůtě. Jako další následují slevy na dani a daňová zvýhodnění, která je možno odečíst od vypočítané daňové povinnosti, jako sleva na poplatníka, na studenta do 26 let, na vyživované dítě.

Velice důležitým prvkem procesu optimalizace, je určení pro nás nejvýhodnějšího způsobu odepisování (rovnoměrné, zrychlené a mimořádné). Jedná se o výdaje, které jsou

nám zcela jasně známé i v budoucnu, jelikož jsme si daný způsob zvolili a vypočítali. Ostatní výdaje už nám, ale nejsou úplně jasné, můžeme přepokládat, že rodinný dům či bytová jednotka bude sice v budoucnu potřebovat nějakou opravu, ale nedokážeme přesně posoudit jakou a v jaké výši. Další možností je uplatnění tzv. výdajových paušálů, které mají přesně stanovenou procentní sazbu pro jednotlivé druhy příjmů. Stanovují se vynásobením celkového příjmu s danou procentní sazbou. Mezi výhodu pronájmu patří, že prakticky známe svoje budoucí příjmy a proto i paušální výdaje. Pak už pro nás je snadné určit lepší jejich porovnáním, které z výdajů buď skutečných (daňové odpisy, opravy) nebo paušálních jsou pro nás výhodnější. Avšak u stejného druhu příjmu za zdaňovací období není možné použití kombinace skutečných a paušálních výdajů. V některých situacích pro nás může být výhodné dokonce přerušit odepisování, například když daňové odpisy budou vyšší než příjem z nájmu. Ale toto umožňuje pouze použití skutečných vynaložených nákladů, protože paušální zahrnují i odpisy. Díky přerušení si prodloužíme dobu odepisování o tolik zdaňovacích období, které jsme je nevyužili. Při využití paušálních výdajů musíme být obezřetní z hlediska §35ca, aby dílčí základ daně §7 nebo §9 stanovený paušálně nebyl větší než 50% z celkového základu daně. V případě, kdy bude větší, nemůže si poplatník uplatnit slevu §35ba odst. 1 písm. b (sleva na manžela/ku) ani daňové zvýhodnění (vyživované dítě). Z toho důvodu je otázkou, jestli využití paušálu pro něj v tomto případě bude výhodné.

Poslední možnou minimalizaci daňové povinnosti je rozdělení příjmu mezi manžele, lze použít zejména v případě, kdy poplatníková manželka je momentálně bez příjmů. Podmínkou je majetek zařazený mezi obchodní ve společném jmění manželů, z kterého plynou příjmy z pronájmu. Pokud tyto příjmy nepřesáhnou 68 000 K, může si náš poplatník uplatnit slevu na dani také na svoji manželku.

## **Závěr**

Hlavním cílem diplomové práce bylo zaměření na zdanění pronájmu. Nalezení optimálního řešení za pomoci aplikace současné právní legislativy na vybrané modelové příklady, jejich daňovou optimalizaci a vyhodnocení. Postranním cílem práce bylo přiblížení hlavních změn, které nastali se změnou nového občanského zákoníku, v oblasti nemovitostí. Zejména pronájmu nemovitostí a jejich vliv na daně z příjmů FO.

V analytické části byl představen teoretický základ pro zvládnutí této problematiky. Byla zde popsána daňová soustava České republiky, významné pojmy z legislativy daně z příjmu zaměřující se konkrétně na pronájem nemovitostí. Dále pro zajímavost přehled historického vývoje nájmu od počátku do současnosti na našem území. Byly analyzovány důležité oblasti zaměřující se na nájem v nového občanském zákoníku a „starém“ občanském zákoníku. Práce se nezaměřuje na pojem „pacht“, který nemohl být srovnán s předchozí legislativou, jelikož je zaveden nově. Dále byl formulován souhrn vyplývajících změn, které nastali s příchodem NOZ 1. ledna 2014 u nemovitostí a pronájmu. Vliv těchto změn na daně z příjmů. Vymezení základních povinností a práv pronajímatele i nájemce vyplývající z tohoto vztahu. V závěru byl uveden nejlepší proces daňové optimalizace u DZP a výběr modelových případů.

V návrhové části je popsán výběr jednotlivých modelových případů, které byly vybrány tak, aby obsáhly danou problematiku zaměřující se na FO. Každé zadání příkladu bylo samostatně analyzováno za použití znalostí získaných v předchozí analytické části, aby mohlo být dosaženo zadaných cílů. Na začátku každého modelového případu byl stanoven problém. Došlo k jeho přehlednému zobrazení, zjištění všech skutečností a vybrání podstatných informací pro další výpočet. Následně byly provedeny všechny výpočty daňových základů, odpisů, mezd, a jejich výsledky zaznamenány v tabulkách. Tyto výsledky vedly ke zjištění daňové povinnosti poplatníků a nalezení nejvýhodnějšího řešení.

V závěrečné části práce „hodnocení návrhů“ je obsažen souhrn výsledků modelových případů a jejich optimalizace, podmínky výhodnosti u daných situacích a doporučení k daňové optimalizaci.

## Seznam použitých zdrojů

1. Česká republika. *Informace GFR k uplatňování DPH u dodání a nájmu vybraných nemovitých věcí po 1. 1. 2014 ust. § 56 a 56a zákona o dani z přidané hodnoty*. In: Praha: GENERÁLNÍ FINANČNÍ ŘEDITELSTVÍ, 2013. Dostupné z: [http://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-placeni-dani/Informace\\_k\\_par\\_56\\_od\\_roku\\_2014.pdf](http://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-placeni-dani/Informace_k_par_56_od_roku_2014.pdf)
2. DEDIČ, J., M. KALINOVÁ a I. ŠTENGLOVÁ. *Právo obchodních společností*. 1. vyd. Praha: PROSPEKTRUM, 1998. 408 s. ISBN 80-7175-064-6.
3. KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C. H. Beck, 2013, xx, 596 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-807-4005-244.
4. *Katastr nemovitostí: Zeměměřičství; Pozemkové úpravy a úřady: znění předpisů k 1. 1. 2014*. Ostrava: Sagit, 2014, 256 s. ÚZ. ISBN 978-80-7488-019-3.
5. MARKOVÁ, Hana. *Daňové zákony 2015: úplná znění platná k 1. 1. 2015*. 24. vyd. Praha: Grada, 2015, 272 s. ISBN 978-80-247-5507-6.
6. MELUZÍN, T. a V. MELUZÍN. *Základy ekonomiky podniku*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2007. 119 s. ISBN 978-80-214-3472-1.
7. *Nový občanský zákoník 2014: rejstřík: redakční uzávěrka 26. 3. 2012*. Ostrava: Sagit, 2012, 320 s. ÚZ. ISBN 978-80-7208-920-8.
8. *Občanský zákoník: a související předpisy: podle stavu k 19. 1. 2009*. Ostrava: Sagit, [2009]., 272 s. ÚZ. ISBN 978-80-7208-729-7.
9. *Oficiální portál českého soudnictví* [online]. [cit. 2015-05-11]. Justice.cz. Dostupné z WWW: <http://portal.justice.cz/justice2/uvod/uvod.aspx>
10. Parlament České republiky: *Předpis 141/1950 Sb.* [online]. 1950. vyd. 1950 [cit. 2015-11-05]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?cz=141&r=1950>
11. Parlament České republiky: *Předpis 40/1964 Sb.* [online]. 1964. vyd. 1964 [cit. 2014-11-05]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?cz=40&r=1964>
12. PEKÁREK, Milan, Ivana PRŮCHOVÁ a Iveta BLÁHOVÁ. *Pozemkové právo*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010, 334 s. ISBN 978-80-7380-253-0.

13. PELC, Vladimír. *Daňové odpisy: strategie pro podnikatelskou praxi firem a podnikatelů*. Vyd. 1. V Praze: C. H. Beck, 2011, xiii, 204 s. Beckova edice právo a hospodářství. ISBN 978-80-7400-387-5.
14. PITTERLING, Marcel. *Daňově uznatelné výdaje*. 3., aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2010, 129 s. Otázky a odpovědi z praxe (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-483-3.
15. POLÁK, M., J. KOPŘIVA a M. BARANYKOVÁ. *Daň z příjmu fyzických osob 2009*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 107 s. ISBN 978-80-214-3965-8.
16. Směrnice rady 2006/112/ES ze dne 28. listopadu 2006 o společném systému daně z přidané hodnoty.
17. ÚČETNÍ KAVÁRNA. Postupy vedoucí k optimalizaci daňové povinnosti podnikající fyzické osoby za rok 2009. Ucetnikavarna.cz [online]. 2010 [cit. 2013-03-10]. Dostupné z: [http://www.ucetnikavarna.cz/archiv/dokument/doc-d8689v11503-postupy-vedouci-k-optimalizaci-danove-povinnosti-podnikajici-f/?search\\_query=Postupy+vedouc%C3%AD+k+optimalizaci+da%C5%88ov%C3%A9+povinnosti+podnikaj%C3%ADc%C3%AD+fyzick%C3%A9+osoby+za&order\\_by=&order\\_dir=&type=&search\\_results\\_page=1](http://www.ucetnikavarna.cz/archiv/dokument/doc-d8689v11503-postupy-vedouci-k-optimalizaci-danove-povinnosti-podnikajici-f/?search_query=Postupy+vedouc%C3%AD+k+optimalizaci+da%C5%88ov%C3%A9+povinnosti+podnikaj%C3%ADc%C3%AD+fyzick%C3%A9+osoby+za&order_by=&order_dir=&type=&search_results_page=1)
18. VEBER, J., J. SRPOVÁ a kol. *Podnikání malé a střední firmy*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2005. 304 s. ISBN 80-247-1069-2
19. VLČEK, Eduard a Karel SCHELLE. *Vybrané kapitoly z právních dějin*. Vyd. 1. Brno: Masarykova univerzita, 1993, 104 s. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně, č. 75. ISBN 80-210-0772-9.
20. Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu.
21. Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.
22. Zákon č. 11/1918 Sb., zákon o zřízení samostatného státu československého. *Sbírka zákonů a nařízení státu československého* [online]. [cit. 2014-05-11]. 1918, s. 4. Dostupné z WWW: <http://ftp.aspi.cz/opispdf/1918/002-1918.pdf>
23. Živnostenský rejstřík: Živnostenské podnikání [online]. MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU. [cit. 2016-01-10]. Dostupné z: <http://www.rzp.cz/>

## Seznam tabulek

Tabulka 1 - Daňový rezident ČR; FO; podnikatel (vlastní zpracování) .....	67
Tabulka 2 - Výpočet rovnoměrného daňového odpisu bytové jednotky (Vlastní zpracování).....	68
Tabulka 3 - Výpočet dílčích základů daně (Vlastní zpracování).....	68
Tabulka 4 - Výpočet daňové povinnosti poplatníka č. 1 (Vlastní zpracování).....	69
Tabulka 5 - Výpočet sociálního a zdravotního pojištění (Vlastní zpracování).....	69
Tabulka 6 - Daňový rezident ČR; FO; zaměstnanec (Vlastní zpracování).....	70
Tabulka 7 - Výpočet čisté mzdy, soc. a zdr. pojištění (Vlastní zpracování) .....	71
Tabulka 8 - Výpočet rovnoměrného daňového odpisu bytové jednotky s technickým zhodnocením (Vlastní zpracování) .....	72
Tabulka 9 - Výpočet dílčích základů daně (Vlastní zpracování).....	72
Tabulka 10 - Výpočet daňové povinnosti poplatníka č. 2 (Vlastní zpracování).....	73
Tabulka 11 - Daňový rezident ČR; FO; podnikatel (vlastní zpracování) .....	74
Tabulka 12 - Výpočet zrychleného daňového odpisu rodinného domu s technickým zhodnocením (Vlastní zpracování) .....	75
Tabulka 13 - Výpočet dílčích základů daně (Vlastní zpracování).....	75
Tabulka 14 - Výpočet daňové povinnosti poplatníka č. 3 (Vlastní zpracování).....	76
Tabulka 15 - Daňový rezident ČR; FO; zaměstnanec (Vlastní zpracování).....	78
Tabulka 16 - Výpočet čisté mzdy, soc. a zdr. pojištění (Vlastní zpracování) .....	79
Tabulka 17 - Výpočet rovnoměrného daňového odpisu bytové jednotky (Vlastní zpracování).....	79
Tabulka 18 - Výpočet dílčích základů daně (Vlastní zpracování).....	80
Tabulka 19 - Výpočet daňové povinnosti poplatníka č. 4 (Vlastní zpracování).....	81
Tabulka 20 - Daňový rezident ČR; FO; podnikatel (vlastní zpracování) .....	82
Tabulka 21 - Výpočet čisté mzdy, soc. a zdr. pojištění (Vlastní zpracování) .....	83
Tabulka 22 - Výpočet zrychleného daňového odpisu bytové jednotky (Vlastní zpracování).....	84
Tabulka 23 - Výpočet dílčích základů daně (Vlastní zpracování).....	85
Tabulka 24 - Výpočet daňové povinnosti poplatníka č. 5 (Vlastní zpracování).....	85